

Årsredovisning 2023

Brf Staren 7

769618-8429



Simpleko

Signed document (n+RtQK)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 7	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 1 927 kvm och 2 lokaler om 82 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
2 st	vindslägenheter

Styrelsens sammansättning

John Klevmarken	Ordförande
Nicholas Kirkvaag	Styrelseledamot
André Florestedt	Styrelseledamot
Sebastian Pegelow	Styrelseledamot

Valberedning

Teodor Opasiak

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Hiss till 6:e våningen (vinden) samt hissmotor
Inner- och yttertak omlagt
- 2021** ● Innergården
Garage bjälklager
- 2017** ● Hiss
- 2016** ● Ventilation i lägenheterna
- 2014** ● Fasadrenovering
El stammar
Bredband/ Fibernät
- 2010** ● Säkerhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Nytorget Fastigheter AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året bytt hissmotor och dragit upp hissen till 6e våningen i samband med ombyggnation av råvind till lägenhet. Föreningen har även lagt om inner- och yttertak under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kr).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 068 233	1 849 438	1 602 785	1 480 257
Resultat efter fin. poster	-1 315 036	-197 589	-3 033 299	-7 822 709
Soliditet (%)	56	57	57	58
Yttre fond	182 560	147 318	1 558 824	1 411 506
Taxeringsvärde	91 078 000	91 078 000	76 168 000	67 417 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	649	649	649
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	62,5	66,4	76,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 089	14 134	14 178	14 223
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 115	11 150	11 011	11 046
Sparande per kvm totalyta, kr	-18	178	90	-12
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	42	26	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	129	131	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	21	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	191	183	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,02	0,98	0,83
Räntekänslighet (%)	18,95	21,77	21,84	21,91

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten är till stor del beroende på kostnader för avskrivningar och planerat underhåll, exkluderas de kostnaderna är resultatet negativt med 42 215 kr vilket är hanterbart utifrån föreningens starka likviditet. Styrelsen har den 1/1 2024 höjt avgifterna med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	50 039 878	-	-	50 039 878
Upplåtelseavgifter	1 978 417	-	-	1 978 417
Fond, yttre underhåll	147 318	-	35 242	182 560
Balanserat resultat	-17 215 690	-197 589	-35 242	-17 448 520
Årets resultat	-197 589	197 589	-1 315 036	-1 315 036
Eget kapital	34 752 335	0	-1 315 036	33 437 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 448 520
Årets resultat	-1 315 036
Totalt	-18 763 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147 318
Att från yttre fond i anspråk ta	-182 560
Balanseras i ny räkning	-18 728 315
	-18 763 557

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 068 233	1 869 896
Övriga rörelseintäkter	3	21 498	4
Summa rörelseintäkter		2 089 731	1 869 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 987 985	-1 090 702
Övriga externa kostnader	9	-129 511	-130 896
Personalkostnader	10	-103 493	-95 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-379 039	-491 232
Summa rörelsekostnader		-2 600 028	-1 808 042
RÖRELSERESULTAT		-510 297	61 857
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 329	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-812 068	-259 460
Summa finansiella poster		-804 739	-259 446
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 315 036	-197 589
ÅRETS RESULTAT		-1 315 036	-197 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	57 985 194	58 357 405
Maskiner och inventarier	13	9	6 837
Summa materiella anläggningstillgångar		57 985 203	58 364 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 985 203	58 364 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 181	16 843
Övriga fordringar	14	21 731	14 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 243	85 967
Summa kortfristiga fordringar		98 155	117 473
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 936 406	2 218 592
Summa kassa och bank		1 936 406	2 218 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 034 561	2 336 065
SUMMA TILLGÅNGAR		60 019 764	60 700 307

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 018 295	52 018 295
Fond för yttre underhåll		182 560	147 318
Summa bundet eget kapital		52 200 855	52 165 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 448 520	-17 215 690
Årets resultat		-1 315 036	-197 589
Summa fritt eget kapital		-18 763 557	-17 413 278
SUMMA EGET KAPITAL		33 437 298	34 752 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 000 000	12 000 000
Övriga långfristiga skulder		1 500	4 500
Summa långfristiga skulder		12 001 500	12 004 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 375 005	13 455 005
Leverantörsskulder		798 099	97 417
Skatteskulder		7 605	14 000
Övriga kortfristiga skulder		76 399	75 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	323 858	301 707
Summa kortfristiga skulder		14 580 966	13 943 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 019 764	60 700 307

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-510 297	61 857
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	379 039	491 232
	-131 258	553 089
Erhållen ränta	7 329	14
Erlagd ränta	-807 228	-250 216
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-931 157	302 887
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 318	-22 245
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	712 654	122 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-199 185	403 481
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Depositioner	-3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-282 185	323 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 218 592	1 895 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 936 406	2 218 592

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 331 584	1 159 668
Övriga årsavgifter	9 564	9 564
Hysesintäkter, bostäder	127 836	127 836
Hysesintäkter, lokaler	180 396	180 396
Hysesintäkter, p-platser	383 181	371 974
Övriga intäkter	35 672	20 458
Summa	2 068 233	1 869 896

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	8 700	4
Bidrag	12 798	0
Summa	21 498	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	40 559	62 699
Städning	67 461	64 224
Besiktning och service	61 852	59 848
Trädgårdsarbete	14 732	14 837
Summa	184 605	201 608

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	117 467	51 149
Summa	117 467	51 149

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	893 782	112 076
Summa	893 782	112 076

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	65 242	95 984
Uppvärmning	341 801	293 526
Vatten	73 335	47 629
Sophämtning	87 947	84 798
Summa	568 325	521 937

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	88 639	82 214
Kabel-TV	41 824	39 736
Fastighetsskatt	93 343	81 982
Summa	223 806	203 932

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 130	7 711
Övriga förvaltningskostnader	47 665	48 396
Revisionsarvoden	19 123	17 961
Ekonomisk förvaltning	57 592	56 828
Summa	129 511	130 896

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 449
Sociala avgifter	24 743	22 763
Summa	103 493	95 212

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	811 948	259 340
Övriga räntekostnader	120	120
Summa	812 068	259 460

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 211 677	63 211 677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 211 677	63 211 677
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 854 272	-4 369 868
Årets avskrivning	-372 211	-484 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 226 483	-4 854 272
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 985 194	58 357 405
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 372 548</i>	<i>30 372 548</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 942 000	26 942 000
Taxeringsvärde mark	64 136 000	64 136 000
Summa	91 078 000	91 078 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 310	68 310
Utgående anskaffningsvärde	68 310	68 310
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 473	-54 645
Avskrivningar	-6 828	-6 828
Utgående avskrivning	-68 301	-61 473
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9	6 837

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 341	14 663
Övriga fordringar	390	0
Summa	21 731	14 663

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 048	12 737
Försäkringspremier	14 429	49 979
Kabel-TV	9 368	9 044
Förvaltning	14 398	14 207
Summa	52 243	85 967

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-01-28	3,80 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-01-28	3,80 %	1 635 005	1 635 005
SEB	2025-01-28	3,78 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2026-12-28	4,22 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2024-09-28	4,52 %	3 740 000	3 820 000
SEB	2024-12-28	0,83 %	6 000 000	6 000 000
Summa			25 375 005	25 455 005
Varav kortfristig del			13 375 005	13 455 005

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 975 005 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	6 399	11 186
Uppvärmning	53 591	46 309
Utgiftsräntor	14 084	9 244
Vatten	12 306	11 150
Renhållningsavgift	7 947	10 757
Förutbetalda avgifter/hyror	211 031	195 599
Beräknat revisionsarvode	18 500	17 462
Summa	323 858	301 707

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 322 000	28 322 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

John Klevmarken
Ordförande

Nicholas Kirkvaag
Styrelseledamot

André Florestedt
Styrelseledamot

Sebastian Pegelow
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 7, org.nr. 769618-8429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 7 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor