

Årsredovisning 2023

Brf Staren

716456-4911



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-21 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Mora.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stranden 9:29 Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 656 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa/Leif Bolander & Co.

Styrelsens sammansättning

Sara Markus Jansson	Ordförande
Helén Zaring	Styrelseledamot
Ricardo Antonio Silva Rios	Styrelseledamot
Ruth Ek	Suppleant
Agneta Söderberg	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Fredric Funk Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Gemensamt staket mellan Stranden 9998 AB och Brf Staren.
- 2022** ● I enlighet med upprättad Underhållsplan har 2 värmeväxlare och bärande stolpar till balkonger bytts ut på 47:an. Nytt staket har bytts mellan fastigheterna Staren och Starbo, enligt offert från Riksbyggen.

Planerade underhåll

Inget planerat under 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsel	DalaKraft, Ellevio
Fjärrvärme	Adven Energilösningar
Snöröjning	Patrik Näs Förvaltning
VA/avlopp, sophämtning	Nodava

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Staren, med en andel på 44%.
Samfälligheten förvaltar gemensam infart.

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsskötsel och visst underhållsarbete har utförts av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades inga avgifter inför 2024.

Förändringar i avtal

Avtal om kabel-TV sades upp av Tele2 pr 31/12 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 10 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	411 364	409 814	403 967	401 342
Resultat efter fin. poster	75 388	15 234	-69 306	42 453
Soliditet (%)	38	36	35	35
Yttre fond	296 890	348 490	436 987	386 987
Taxeringsvärde	4 934 000	4 934 000	3 973 000	3 973 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	600	593	586	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	94,9	95,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 624	2 685	2 726	2 854
Skuldsättning per kvm totalyta	2 624	2 685	2 726	2 854
Sparande per kvm totalyta	178	242	169	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	14	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	99	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	173	150	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	1,76	1,74	1,78
Räntekänslighet (%)	4,37	4,53	4,66	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	340 000	-	-	340 000
Fond, yttre underhåll	348 490	-	-51 600	296 890
Balanserat resultat	312 587	15 234	51 600	379 421
Årets resultat	15 234	-15 234	75 388	75 388
Eget kapital	1 016 311	0	75 388	1 091 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	379 421
Årets resultat	75 388
Totalt	454 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	404 809
	454 809

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	411 364	409 814
Övriga rörelseintäkter	3	992	-0
Summa rörelseintäkter		412 356	409 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-195 616	-278 095
Övriga externa kostnader	8	-39 374	-43 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 616	-41 616
Summa rörelsekostnader		-276 606	-363 421
RÖRELSERESULTAT		135 750	46 392
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-60 384	-31 158
Summa finansiella poster		-60 362	-31 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 388	15 234
ÅRETS RESULTAT		75 388	15 234

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 692 238	2 729 954
Maskiner och inventarier	11	7 800	11 700
Summa materiella anläggningstillgångar		2 700 038	2 741 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 700 038	2 741 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 152	0
Övriga fordringar	12	738	716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 861	26 282
Summa kortfristiga fordringar		28 751	26 998
Kassa och bank			
Kassa och bank		157 319	82 723
Summa kassa och bank		157 319	82 723
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		186 070	109 721
SUMMA TILLGÅNGAR		2 886 108	2 851 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		340 000	340 000
Fond för yttre underhåll		296 890	348 490
Summa bundet eget kapital		636 890	688 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		379 421	312 587
Årets resultat		75 388	15 234
Summa fritt eget kapital		454 809	327 821
SUMMA EGET KAPITAL		1 091 699	1 016 311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	699 008	711 008
Summa långfristiga skulder		699 008	711 008
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 022 176	1 050 176
Leverantörsskulder		4 801	2 084
Skatteskulder		1 129	569
Övriga kortfristiga skulder		16 844	16 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	50 450	54 383
Summa kortfristiga skulder		1 095 400	1 124 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 886 108	2 851 375

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	135 750	46 392
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	41 616	41 616
	177 366	88 008
Erhållen ränta	22	0
Erlagd ränta	-61 104	-30 665
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 284	57 343
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 753	7 378
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64	-5 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 595	59 636
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 000
Amortering av lån	-40 000	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-27 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	74 595	32 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	82 723	50 087
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	157 319	82 723

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren 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 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	1,1 %
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.

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	393 744	388 920
Hysesintäkter, p-platser	17 620	18 720
Övriga intäkter	0	2 174
Summa	411 364	409 814

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3	-0
Elstöd	989	0
Summa	992	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	8 176	5 817
Snöskottning	4 188	0
Summa	12 364	5 817

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7 129	15 242
Planerat underhåll	0	101 600
Summa	7 129	116 842

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	11 723	9 447
Uppvärmning	77 581	64 825
Vatten	23 913	24 016
Sophämtning	11 467	10 624
Summa	124 684	108 911

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 453	20 845
Kabel-TV	12 064	10 953
Samfällighetsavgifter	4 000	1 366
Fastighetsskatt	13 922	13 362
Summa	51 439	46 526

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	722	2 807
Ekonomisk förvaltning	29 664	29 269
Övriga förvaltningskostnader	8 628	6 217
Övriga externa tjänster/kostnader	360	5 418
Summa	39 374	43 710

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60 384	31 152
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	60 384	31 158

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 745 000	3 745 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 745 000	3 745 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 015 046	-977 330
Årets avskrivning	-37 716	-37 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 052 762	-1 015 046
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 692 238	2 729 954
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>316 200</i>	<i>316 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 160 000	4 160 000
Taxeringsvärde mark	774 000	774 000
Summa	4 934 000	4 934 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 000	56 000
Utgående anskaffningsvärde	56 000	56 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 300	-40 400
Avskrivningar	-3 900	-3 900
Utgående avskrivning	-48 200	-44 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 800	11 700

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	738	716
Summa	738	716

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	16 445	15 951
Kabel-TV	0	3 014
Förvaltning	7 416	7 317
Summa	23 861	26 282

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-12-20	4,79 %	1 010 176	1 038 176
Swedbank	2025-12-22	1,53 %	711 008	723 008
Summa			1 721 184	1 761 184
Varav kortfristig del			1 022 176	1 050 176

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 521 184 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 019
El	1 335	1 823
Uppvärmning	12 211	10 817
Utgiftsräntor	2 632	3 352
Förutbetalda avgifter/hyror	34 272	34 372
Summa	50 450	54 383

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 405 000	3 405 000

Underskrifter

Mora, 2024-04-14

Ort och datum

Sara Markus Jansson

Sara Markus Jansson
Ordförande

Helén Zaring

Helén Zaring
Styrelseledamot

Ricardo Antonio Silva Rios

Ricardo Antonio Silva Rios
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-11

Fredric Funk

Fredric Funk
Internrevisor

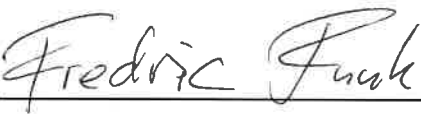
REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Vid granskning av BRF Starens räkenskaper för bokföringsåret 2023 har undertecknad av föreningen utsedd revisor, funnit att dessa är i god ordning.

Intäkter och kostnader är väl styrkta med verifikationer.

Jag föreslår att årsmötet medger ansvarsfrihet för styrelsen för året 2023

Mora den 11 April 2024



Fredric Funk