ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-26.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglan 2	1931-01-01	1931
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	8
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1216
Totalt 29 objekt		**1224**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 21 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonatan Wolrath	Ledamot	2018-10-23
Johan Nilsson	Ordförande	2023-05-09
Ingemar Frykman	Ledamot	2018-01-25
Martina Hultstrand	Ledamot	2019-04-30
Patrick Thörnlund	Ledamot	2023-05-09
Vasiliki Vasilopoulou	Ledamot	2020-05-18
Gustav Ahrens	Ledamot	2023-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ingen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Frykman, Jonatan Wolrath, Johan Nilsson, Patrick Thörnlund, Vasiliki Vasilopoulou och Gustav Ahrens.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08 På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-24.

Årsavgifterna höjdes två gånger under året;

7% från 1/1
13% från 1/4

I samråd med HSB valdes, efter möten med fem företag, Rocmore som entreprenör för exploatering av vindsplanet och med det uppförandet av fyra nya lägenheter. Projektet har i det stora hållt sin tidsplan och lägenheterna stod klara under det sista kvartalet. Visningar har skett och under december började bud komma in. Efter försäljning av samtliga fyra lägenheter kommer föreningen få ta del av vinsten från dessa, allt enligt det "delad vinst"-upplägg man haft med HSB. Föreningen har efter detta projekt blivit 28 lägenheter till antalet.

Gemensamt med Rocmore gick föreningen igenom de åtgärder som behövs för att få till en godkänd OVK, efter överenskommelse gällande offert kommer dessa detaljer åtgärdas och OVK genomföras.

Elteko har under året haft dialog med Vattenfall om installation av ny elservis, detta kommer ske under januari -24. Efter det kan föreningen gå över till ett gemensamt elabonnemang enligt IMD, där medlemmarna endast betalar för nyttjad el (via avgiftsavin) och där föreningen står för abonnemanget. Årstämman röstade enhälligt igenom detta under 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1986 Stambyte av badrum.

1997 Ommålning av trapphus.
1999 Portar förstärkta.
2000 Målning av tak.
2001 Fönsterrenovering.
2004 Fasadrenovering, både mot gata och gård, samt nya portar.
2005 Nya säkerhetsdörrar och postboxar.
2009 Nytt torkskåp i tvättstugan. Byte av kallvattenledningar i källaren. Renovering av entrédörrar.
2010 Fönstermålning, utvändigt och mellan.
2011 Byte av värmeväxlare.
2012 Spolning av köks- och badrumsstammar.
2013 Installation av råttstopp på huvudstam.
2015 Tak renoverat.
2018 Radonmätning avklarad. Avläsningar långt under gällande gränsvärden.
2018 Stamspolning utförd, skett vart femte år.
2019 Elkontakt på bakgården uppförd, uppdatering av befintliga elinstallationer utförd.
2019 Dränering mot bakgården utförd. Ny stensättning anlades samtidigt.
2019 Ny tvättmaskin inköpt, torkskåp renoverat.
2020 Bakgården uppfräschad, ny gräsmatta utlagd. Trädäck byggt i samarbete av medlemmar.
2020 Ny spritputs samt sparksockel mot bakgård.
2021 Vädringsbalkongerna renoverades.
2022 Stambyte utfört i hela fastigheten, både köks- och badrumsstammar samt bottenplatta.
2022 Nytt värmesystem i hela fastigheten med nya rör, radiatorer samt värmeväxlare.
2022 OVK utförd.
2022 Övernattningsrum uppfört, pentry samt samlingslokal(styrelserum) finns i anslutning.
2022 Renoverad tvättstuga, ett till torkskåp inköpt.
2022 IMD varmvattenmätning införd.
2022 Toalett uppförd i källaren.
2022 Nya elstigar i hela huset.
2022 Nya källarförråd.
2022 Samtlig belysning i allmänna utrymmen utbytt till LED.
2023 Fyra vindslägenheter uppfördes.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2027 Kontroll samt målning av fönster.
2027 Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	7	−83	125	138	88
Skuldsättning, kr/kvm	12 898	14 560	2 533	2 533	2 533
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 983	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	19	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	248	286	270	237	251
Årsavgifter, kr/kvm	918	772	772	749	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	941	792	775	756	738
Nettoomsättning, tkr	1 135	855	834	814	794
Resultat efter finansiella poster, tkr	−226	−143	124	−176	−362
Soliditet, %	−13	−11	−71	−131	−88

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust- negativt resultat
Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.
Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 7kr/m2.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	33 400	0	0	33 400
Upplåtelseavgifter, kr	80 000	0	0	80 000
Underhållsfond, kr	931 358	0	55 000	986 358
S:a bundet eget kapital, kr	**1 044 758**	**0**	**55 000**	**1 099 758**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−2 613 917	−143 040	−55 000	−2 811 957
Årets resultat, kr	−143 040	143 040	−225 747	−225 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−2 756 957**	**0**	**−280 747**	**−3 037 704**
S:a eget kapital, kr	**−1 712 199**	**0**	**−225 747**	**−1 937 946**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	−2 756 957
Årets resultat, kr	−225 747
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−3 037 704**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**−3 037 704**

Transaktion 09222115557514303283 Signerat JN, IF, JW, GA, VV, PT, MH, JH

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557514303283 Signerat JN, IF, JW, GA, VV, PT, MH, JH

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 134 738	854 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 356	0
Summa Rörelseintäkter		**1 152 094**	**854 646**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-573 492	-632 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 537	-150 065
Personalkostnader	Not 6	-22 012	-22 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-233 249	-23 689
Summa Rörelsekostnader		**-927 290**	**-827 887**
Rörelseresultat		**224 804**	**26 759**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	995	1 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-451 546	-171 430
Summa Finansiella poster		**-450 551**	**-169 799**
Resultat efter finansiella poster		**-225 747**	**-143 040**
Resultat före skatt		**-225 747**	**-143 040**
Årets resultat		**-225 747**	**-143 040**

Transaktion 09222115557514303283 Signerat JN, IF, JW, GA, VV, PT, MH, JH

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 788 181	14 021 430
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 788 181**	**14 021 430**
Summa Anläggningstillgångar		**13 788 181**	**14 021 430**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 013	1 219
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	603 177	1 827 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 331	30 083
Summa Kortfristiga fordringar		**628 522**	**1 859 285**
Kassa och bank			
Kassa och bank		21	0
Summa Kassa och bank		**21**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**628 543**	**1 859 285**
Summa Tillgångar		**14 416 724**	**15 880 716**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 400	113 400
Fond för yttre underhåll		986 358	931 358
Summa Bundet eget kapital		**1 099 758**	**1 044 758**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 811 957	-2 613 917
Årets resultat		-225 747	-143 040
Summa Ansamlad förlust		**-3 037 704**	**-2 756 957**
Summa Eget kapital		**-1 937 946**	**-1 712 199**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 000 000	7 000 000
Summa Långfristiga skulder		**7 000 000**	**7 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 787 748	8 667 061
Leverantörsskulder		74 428	69 238
Skatteskulder		3 293	3 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	304 889	23 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	184 312	1 829 622
Summa Kortfristiga skulder		**9 354 670**	**10 592 915**
Summa Skulder		**16 354 670**	**17 592 915**
Summa Eget kapital och skulder		**14 416 724**	**15 880 716**

Transaktion 09222115557514303283 Signerat JN, IF, JW, GA, VV, PT, MH, JH

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 804	26 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	233 249	23 689
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**233 249**	**23 689**
Erhållen ränta	995	1 631
Erlagd ränta	-445 148	-150 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**13 900**	**-98 305**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 017	538
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 365 330	851 587
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 357 313**	**852 125**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 343 412**	**753 820**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-12 634 730
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-12 634 730**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	120 687	12 942 061
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**120 687**	**12 942 061**
Årets kassaflöde	**-1 222 725**	**1 061 151**
Likvida medel vid årets början	**1 795 558**	**734 407**
Likvida medel vid årets slut	**572 832**	**1 795 558**

Transaktion 09222115557514303283 Signerat JN, IF, JW, GA, VV, PT, MH, JH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 085 140	830 882
	Hyror lokaler	5 268	0
	Vatten moms	30 572	3 740
	Hyror övrigt	7 902	0
	Övriga primära intäkter	8 490	22 274
	Summa Bruttoomsättning	**1 137 372**	**856 896**
	Hyresbortfall	-2 634	-2 250
	Summa	**-2 634**	**-2 250**
	Summa Nettoomsättning	**1 134 738**	**854 646**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	17 356	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**17 356**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-31 596	-15 607
	Snö och halk-bekämpning	-3 788	-4 104
	Reparationer	-18 153	-56 039
	Planerat underhåll	0	-30 565
	El	-43 288	-75 963
	Uppvärmning	-191 777	-182 967
	Vatten	-68 710	-52 967
	Sophämtning	-51 129	-48 029
	Fastighetsförsäkring	-22 984	-26 718
	Kabel-TV och bredband	-66 000	-66 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 136	-36 456
	Förvaltningsavtalskostnader	-37 932	-36 708
	Summa Driftskostnader	**-573 492**	**-632 123**

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-16 690
	Administrationskostnader	-13 589	-27 375
	Extern revision	-17 500	-13 750
	Medlemsavgifter	-14 240	-14 240
	Övriga förvaltningskostnader	-53 208	-78 010
	Summa Övriga externa kostnader	**-98 537**	**-150 065**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-16 749	-16 748
	Sociala avgifter	-5 263	-5 262
	Summa Personalkostnader	**-22 012**	**-22 010**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	400	1 532
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	595	99
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**995**	**1 631**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-447 054	-171 340
	Övriga räntekostnader	-4 492	-90
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-451 546**	**-171 430**

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 937 172	4 070 567
	Ingående anskaffningsvärde mark	94 545	94 545
	Årets investeringar	0	13 866 605
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**18 031 717**	**18 031 717**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 010 287	-3 986 598
	Årets avskrivningar	-233 249	-23 689
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 243 536**	**-4 010 287**
	Utgående redovisat värde	**13 788 181**	**14 021 430**
	Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**24 000 000**	**24 000 000**
	Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
	Fastighetsinteckning	15 690 000	15 690 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	**15 690 000**	**15 690 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	572 811	1 795 558
	Övriga fordringar	30 366	32 426
	Summa Övriga fordringar	**603 177**	**1 827 984**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 331	30 083
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**23 331**	**30 083**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,3%	2027-01-30	7 000 000	0
Nordea	4,69%	2024-05-02	1 200 000	0
Nordea	4,54%	2024-03-27	7 587 748	80 000
			15 787 748	**80 000**

Långfristig del	7 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 787 748
Kortfristig del	8 787 748
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	80 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,3%	2027-01-30	7 000 000	0
Nordea	4,69%	2024-05-02	1 200 000	0
Nordea	4,54%	2024-03-27	7 587 748	80 000
			15 787 748	**80 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 787 748
Kortfristig del	8 787 748

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	9 236	3
Inre fond	20 653	20 653
Övriga kortfristiga skulder	275 000	2 558
Summa Övriga skulder	**304 889**	**23 214**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	99 296	89 248
Övriga förutbetalda intäkter	33 674	0
Upplupna räntekostnader	29 330	22 932
Övriga upplupna kostnader	22 012	1 717 442
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**184 312**	**1 829 622**

Transaktion 09222115557514303283 Signerat JN, IF, JW, GA, VV, PT, MH, JH

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Staren i Sundbyberg, org.nr. 715200-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska revisorerna till antalet vara lägst två.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN NILSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:16:07

INGEMAR FRYKMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:18:29

JONATAN WOLRATH
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:19:55

GUSTAV AHRENS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:38:47

VASILIKI VASILOPOULOU
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:16:17

PATRICK THÖRNLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:21:20

MARTINA HULTSTRAND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:33:45

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:25:33

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:25:21

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.