

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	
Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Staren 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 2023-05-25 utgjorts av:

Ordförande	Jianping Zheng
Ledamot	Eva Dahlberg
Ledamot	Rad Moezzi
Ledamot	Peter Gibson
Ledamot	Louise Löwenhav
Ledamot	Isabel Pogosian
Ledamot	Robert Ström
Suppleant	Niklas Josefsson
Suppleant	Sanaz Habibi
Suppleant	Martin Niknam

Föreningen bildades december 1998 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023.

Föreningen äger fastigheten Staren 18 med adress Ingemarsgatan 2, 4 och Birger Jarlsgatan 117 i Stockholm. Fastigheten förvärvades 2001 och den uppfördes 1969-70 av Bygg Oleba Olle Engkvist AB. Byggnaden är ett flerbostadshus med 7 våningar fördelade på tre trapphus samt källare och underbyggd gård. I fastigheten finns 63 bostadslägenheter och 2 lokaler. Den totala boytan är 5088 m² och lokalytan 320 m². Under huset finns 36 garageplatser som hyrs ut, främst till föreningens medlemmar och i mån av plats, utom föreningen.

Teknisk och kameral förvaltningskompetens är knuten till föreningen genom avtal med Storholmen Förvaltning AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna. Det behöver således inte läggas till vid teckning av hemförsäkringen. Föreningen har också en allframtidförsäkring i Brandkontoret.

Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 r o k
21 st	2 r o k
22 st	3 r o k
8 st	4 r o k
6 st	5 r o k

Föreningens båda lokaler, totalt 320 m², hyrs ut till ett vårdföretag.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

- 2003 - Projektering av tillbyggnad på taket för ev. upplåtelse till takvåning,
- 2004 - Renovering av trapphus och källare. Ombyggnad av gården, markanläggning.
- 2005 - Nybyggnation av bastu och styrelserum, f.d. hobbyrum.
- 2006 - Trapphusen har målats om, alla hissar är uppgraderade till nya säkerhetskraven.
- 2007 - Beslutade föreningsstämman att upphandla el kollektivt. Varje lägenhet debiteras sin egen förbrukning på avgiftsavin kvartalsvis i efterskott.
- 2008 - Byte av en tvättmaskin. Förbättrande hanteringsflöden, omdisponering av kärl och hushållssopor.
- 2009 - Utvändigt målning av samtliga fönster mor gården samt bottenvåning mot gatan.
- 2009 - Dörrar i entrépartierna målade och marmorgolven slipade.
- 2010 - Samtliga tre hissar har renoverats med nytt maskineri och automatdörrar.
- 2010 - Nya armaturer och ny nödbelysning installerad i trapphusen.
- 2011 - Byte av en tvättmaskin, nya armaturer i garaget och källargångar.
- 2012 - Stamspolning, ansökan ändring detaljplan, reparation efter vattenskada.
- 2013 - Installation av fibernät (LAN) gjordes i fastigheten.
- 2014 - OVK besiktning utfördes. Byte av avloppsledningar i källaren samt byte av entrépartier.
- 2015 - Stamspolning, renovering av soprum med nya sopkärl. Styrning av garageport utbytt. Under året har föreningen arbetat med säkerheten i fastigheten. Föreningens sista hyreslägenhet såldes och ett lån á 9.5 mkr är löst.
- 16/17 -Tak: Arbetet med att bygga nya lägenheter på taket påbörjades 2016 och takvåningen blev färdig med sex nya lägenheter under senare delen av 2017. Andelstalen räknades om i samband med detta.
- PCB-sanering: Sanering av fogar som innehöll PCB utfördes under året. Stambyte: Stamrenoveringen med relining har utförts. Ventilation: På bottenplanet har ventilationen fått en uppgradering och byggdes om i föreningens uthyrda lokaler. Ny belysning och nytt tak i huvudentrén med anledning av ventilationsarbetena.
- 2018 - Slamsugning av pumpgropar och byte av nivåvippor har utförts. Innergården har fått en renovering med ny jord och nya växter. Under hösten har entréer, trapphusen och trapputrymmen fräschats upp med ommålning. OVK har utförts under året och har godkänts. Under året har arbeten med besiktningsanmärkningar av takbyggnationen utförts. Brandskyddet i fastigheten har uppdaterats.
- 2019 - Under våren har källaren fått en uppfräschning genom målning av gångar, golv och dörrar. Under året har även de delar som kvarstått av takbyggnationen färdigställts så som slutbesiktning av ventilationen.
- 2020 - Blästrat och lagat pelare i garaget. Installerat laddplatser i garaget.
- 2021- Ny garageport installerades. Fönsterbyte pågick i hela fastigheten.
- 2022 – Fönsterbytet blev klart. OVK har utförts under året.

Händelser under 2023

Föreningen bytte försäkringsbolag till Folksam.
I garaget har väggar, linjer och siffror målats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 (94), vid årets slut var antalet medlemmar 98 (97). Under 2023 har 7 (8) lägenheter överlåtits.

Föreningen har under året följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov och med avsikt att återkomma till bostaden.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentliga ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid ändring av vatten- & avloppsinstallationer samt rivning och håltagning i bärande väggar.

För gemensamt utnyttjande finns tvättstuga och bastu. Bastun är för närvarande stängd. För styrelsens arbete finns ett arbetsrum i källarplanet. Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme. Ventilation sker med frånluftssystem varför endast kolfilterfläkt är tillåten. Motordrivna köksfläktar med direktutsläpp i ventilationssystemet är inte tillåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 940	4 740	4 541	4 337	4 884
Resultat efter finansiella poster	463	31	-4 361	541	1 146
Soliditet (%)	95,8	95,6	93,3	95,2	95,0
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	530	530	530	530	624
Fastighetslån/kvm bostadsyta (kr)	389	466	544	622	700
Värmekostnad/kvm bostadsyta (kr)	148	135	145	135	146
Elkostnad/kvm bostadsyta (kr)	87	132	106	67	84
Vattenkostnad/kvm bostadsyta (kr)	71	21	19	18	17
Räntekostnad/kvm bostadsyta (kr)	13	12	8	9	10
Sparande/kvm totalyta (kr)	311	226	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7,3	8,8	0,0	0,0	0,0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	266	268	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,8	56,4	0,0	0,0	0,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 5 088 kvm bostäder och 750 kvm lokaler (varav 350 kvm garage).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 640 901	28 998 233	656 400	-14 008 557	31 230	75 318 207
Avsättning yttre underhållsfond			769 800	-769 800		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-492 700	492 700		0
Disposition av föregående års resultat:				31 230	-31 230	0
Årets resultat					462 545	462 545
Belopp vid årets utgång	59 640 901	28 998 233	933 500	-14 254 427	462 545	75 780 752

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-14 254 427
Årets resultat	462 545
	-13 791 882

Behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	769 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-460 254
I ny räkning överföres	-14 101 428
	-13 791 882

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 940 032	4 739 740
Övriga rörelseintäkter		167 305	42 128
Summa rörelseintäkter		5 107 337	4 781 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 785 018	-3 947 826
Övriga externa kostnader		-108 746	-40 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 360	-717 368
Summa rörelsekostnader		-4 611 124	-4 705 440
Rörelseresultat		496 213	76 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 981	15 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 650	-60 864
Summa finansiella poster		-33 669	-45 198
Resultat efter finansiella poster		462 545	31 230
Resultat före skatt		462 545	31 230
Årets resultat		462 545	31 230

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	75 941 640	76 647 144
Inventarier, verktyg och installationer	5	198 471	210 327
Summa materiella anläggningstillgångar		76 140 111	76 857 471
Summa anläggningstillgångar		76 140 111	76 857 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		599 367	0
Övriga fordringar		1 710	1 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 508	67 660
Summa kortfristiga fordringar		841 585	69 233
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 092 348	1 878 193
Summa kassa och bank		2 092 348	1 878 193
Summa omsättningstillgångar		2 933 933	1 947 426
SUMMA TILLGÅNGAR		79 074 044	78 804 897

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 639 134	88 639 134
Fond för yttre underhåll		933 500	656 400
Summa bundet eget kapital		89 572 634	89 295 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 254 427	-14 008 557
Årets resultat		462 545	31 230
Summa fritt eget kapital		-13 791 882	-13 977 327
Summa eget kapital		75 780 752	75 318 207
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	1 582 120	1 977 600
Summa långfristiga skulder		1 582 120	1 977 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	395 480	395 480
Leverantörsskulder		461 817	295 060
Skatteskulder		47 058	31 775
Övriga skulder		25 115	28 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		781 702	758 264
Summa kortfristiga skulder		1 711 172	1 509 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 074 044	78 804 897

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	462 545	31 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	717 360	717 368
Betald skatt	-250 961	26 919

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

928 944 **775 517**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-599 367	8 130
Förändring av kortfristiga fordringar	-172 849	278 960
Förändring av leverantörsskulder	166 757	-1 808 731
Förändring av kortfristiga skulder	288 150	310 340

Kassaflöde från den löpande verksamheten

611 635 **-435 784**

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-395 480	-395 480
Återförda depositioner	-2 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-397 480 **-395 480**

Årets kassaflöde

214 155 **-831 264**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 878 193 2 709 457

Likvida medel vid årets slut

2 092 348 **1 878 193**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Ny- till. ombyggnad/lgh	50 år
Hissar/Ventilation	30 år
Bastu, styrelserum, källare & trapphus	20 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande/kvm totalyta (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Energikostnad/kvm totalyta (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 698 920	2 698 920
Hyror lokaler	1 195 524	1 044 542
Hyror garage och parkeringsplatser	760 812	689 275
El	282 172	300 515
Övriga intäkter	2 605	6 488
	4 940 033	4 739 740

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	445 111	673 686
Värme	751 356	688 620
Sotning/brandskydd	17 599	1 063
Vatten och avlopp	359 365	108 075
Städning enligt avtal	86 334	80 363
Städning beställningar	0	6 971
Mattvätt	30 337	28 098
Sophämtning enligt avtal	88 850	120 080
Snöröjning enligt avtal	2 800	2 883
Utemiljö avtal	33 382	42 556
Internet/Bredband	158 322	132 849
Hiss extra	114 244	35 044
Hissbesiktning	6 966	0
Energideklaration	0	3 000
Obligatorisk ventilationskontroll	0	55 000
Serviceavtal	21 352	18 495
Störningsjour	1 469	1 772
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	266 107	261 697
Fastighetsförsäkring	165 288	198 152
Självrisk försäkring	92 486	48 300
Fastighetsförvaltning avtal	122 930	134 749
Fastighetsförvaltning extra	179 208	154 526
Fastighetsskötsel avtal	81 298	77 298
Fastighetsskötsel beställningar	32 678	31 802
Fastighetsskötsel material och varor	27 594	7 910
Konsultarvoden	1 000	28 656
Projektarvoden	0	122 902
Juridiskt konsultarvode	6 250	0
Planerat underhåll	527 199	492 700
Reparationer	151 251	390 580
	3 785 019	3 947 827

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	61 267 742	61 267 742
Ingående anskaffningsvärde mark	28 323 850	28 323 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 591 592	89 591 592
Ingående avskrivningar	-12 944 448	-12 238 936
Årets avskrivningar	-705 504	-705 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 649 952	-12 944 648
Utgående redovisat värde	75 941 640	76 646 944
Taxeringsvärden byggnader	82 800 000	82 800 000
Taxeringsvärden mark	173 800 000	173 800 000
	256 600 000	256 600 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395 200	395 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 200	395 200
Ingående avskrivningar	-184 873	-173 017
Årets avskrivningar	-11 856	-11 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 729	-184 873
Utgående redovisat värde	198 471	210 327

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,13	2026-06-01	1 977 600	2 373 080
			1 977 600	2 373 080
Kortfristig del av långfristig skuld			395 480	395 480

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jianping Zheng
Ordförande

Eva Dahlberg
Ledamot

Rad Moezzi
Ledamot

Peter Gibson
Ledamot

Louise Löwenhav
Ledamot

Isabel Pogosian
Ledamot

Robert Ström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

My Bolin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Peter Georges Erik Gibson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 79304a81ecd651[...]907eb6f8da488

IP: 85.230.xxx.xxx

2024-04-30 05:59:13 UTC



ISABEL PLOGELL POGOSIAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3ce09fa6fd288e[...]e1c6c68618240

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-30 06:24:11 UTC



LOUISE LÖWENHAV (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 647f6042878e31[...]55d71344983c8

IP: 85.230.xxx.xxx

2024-04-30 06:26:26 UTC



EVA DAHLBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2dcc567c7d80e1[...]a02d483c1e67a

IP: 85.230.xxx.xxx

2024-04-30 06:39:46 UTC



Robert Wilhelm Henrik Ström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 61cdb9717c7264[...]a8464f7127787

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-05-01 05:04:12 UTC



RAD MOEZZI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7af0fd5e34f446[...]483271eacb142

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-04 12:44:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JIANPING ZHENG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fc2eeb20bf2c9f[...]69a1c6b4e8988

IP: 41.87.xxx.xxx

2024-05-04 13:54:21 UTC



My Gudrun Maria Bolin

Extern Revisor

Serienummer: f383e3e9bf81c5[...]dd794cca12a0e

IP: 151.177.xxx.xxx

2024-05-06 15:42:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>