

Årsredovisning 2022

BRF Staren 18



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för Staren 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 22/05/11 utgjorts av:

Ordförande	Jianping Zheng
Ledamot	Eva Dahlberg
Ledamot	Karin Frostell
Ledamot	Peter Gibson
Ledamot	Louise Löwenhav
Ledamot	Henrik Rodenström
Ledamot	Robert Ström
Suppleant	Johan Larsson
Suppleant	Rad Moezzi
Suppleant	Isabel Pogosian

Föreningen bildades december 1998 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 17 nov 2016.

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. Det är flerbostadshus i 7 våningar fördelade i tre trapphus samt källare och underbyggd gård. I fastigheten finns 63 bostadslägenheter och 2 kontorslokaler. Den totala boytan är 5088 m² och kontorsytan 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 Trygg Hansa ADE. I den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna. Det behöver således inte läggas till vid teckning av hemförsäkringen.

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

Lokalerna är uthyrda till följande verksamhet:

Föreningens båda lokaler, totalt 320 m2 hyrs ut till ett rehabiliteringsföretag med löptid om 2023-09-30.

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 mot 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 avloppsledning 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 pumpgröpar 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 besiktningsanmärkingar 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 är installerad. Fönsterbyte pågår i hela fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterprojektet har under året avslutats.

Planerade händelser 2023

Föreningen byter försäkringsbolag till Folksam.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94, vid årets slut var antalet medlemmar 97. Under 2022 har 8 lägenheter överlåtit.

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 tillfälligt stängd m.a.a elpriserna. 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 därför inte tillåtna.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	2 709 457	5 242 188
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 781 868	4 616 324
Finansiella intäkter	15 666	15 434
Minskning av kortfristiga fordringar	317 312	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 326 454
Mottagna depositioner	6 000	0
	5 120 846	5 958 212
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 988 072	8 217 523
Finansiella kostnader	60 864	41 307
Ökning av kortfristiga fordringar	0	232 113
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	395 480	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 507 694	0
	5 952 110	8 490 943
Likvida medel vid årets slut	1 878 193	2 709 457
Årets förändring av likvida medel	-831 264	-2 532 731

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 740	4 541	4 337	4 884
Resultat efter finansiella poster	31	-4 361	541	1 146
Soliditet (%)	95,6	93,3	95,2	95,0
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	530	530	530	624
Fastighetslån/kvm bostadsyta (kr)	466	544	622	700
Värmekostnad/kvm bostadsyta (kr)	135	145	135	146
Elkostnad/kvm bostadsyta (kr)*	132	106	67	84
Vattenkostnad/kvm bostadsyta (kr)*	21	19	18	17
Räntekostnad/kvm bostadsyta (kr)*	12	8	9	10

Ytuppgifter enligt senaste taxeringsbeskedet, 5 088 kvm bostäder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 640 901	28 998 233	2 516 547	-11 508 054	-4 360 650	75 286 977
Avsättning yttre UH-fond			656 400	-656 400		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 516 547	2 516 547		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 360 650	4 360 650	0
Årets resultat					31 230	31 230
Belopp vid årets utgång	59 640 901	28 998 233	656 400	-14 008 557	31 230	75 318 207

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-14 008 557
Årets resultat	31 230
	-13 977 327

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	769 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-492 700
I ny räkning överföres	-14 254 427
	-13 977 327

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 739 740	4 541 112
Övriga rörelseintäkter		42 128	75 212
Summa rörelseintäkter		4 781 868	4 616 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 947 826	-8 180 350
Övriga externa kostnader		-40 246	-37 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 368	-733 578
Summa rörelsekostnader		-4 705 440	-8 951 101
Rörelseresultat		76 428	-4 334 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 666	15 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 864	-41 307
Summa finansiella poster		-45 198	-25 873
Resultat efter finansiella poster		31 230	-4 360 650
Resultat före skatt		31 230	-4 360 650
Årets resultat		31 230	-4 360 650

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	76 647 144	77 352 656
Inventarier, verktyg och installationer	5	210 327	222 183
Summa materiella anläggningstillgångar		76 857 471	77 574 839
Summa anläggningstillgångar		76 857 471	77 574 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 130
Övriga fordringar		1 573	31 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 660	346 620
Summa kortfristiga fordringar		69 233	386 545
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 878 193	2 709 457
Summa kassa och bank		1 878 193	2 709 457
Summa omsättningstillgångar		1 947 426	3 096 002
SUMMA TILLGÅNGAR		78 804 897	80 670 841

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 639 134	88 639 134
Fond för yttre underhåll		656 400	2 516 547
Summa bundet eget kapital		89 295 534	91 155 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 008 557	-11 508 055
Årets resultat		31 230	-4 360 650
Summa fritt eget kapital		-13 977 327	-15 868 705
Summa eget kapital		75 318 207	75 286 976
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	1 977 600	0
Summa långfristiga skulder		1 977 600	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	395 480	2 768 560
Leverantörsskulder		295 060	2 103 791
Skatteskulder		31 775	3 298
Övriga skulder		28 511	50 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		758 264	457 452
Summa kortfristiga skulder		1 509 090	5 383 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 804 897	80 670 841

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 698 920	2 698 920
Hyror lokaler	1 044 542	1 052 434
Hyror garage och parkeringsplatser	689 275	624 555
El	300 515	165 203
Övriga intäkter	6 488	0
	4 739 740	4 541 112

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	673 686	541 194
Värme	688 620	737 623
Sotning/brandskydd	1 063	9 537
Vatten och avlopp	108 075	99 829
Städning enligt avtal	80 363	109 206
Städning beställningar	6 971	21 869
Mattvätt	28 098	0
Sophämtning enligt avtal	120 080	119 151
Sophämtning beställningar	0	7 309
Snöröjning enligt avtal	2 883	5 696
Utemiljö avtal	42 556	31 750
Utemiljö extra	0	8 700
Internet/Bredband	132 849	144 060
Hiss avtal	0	26 328

Hiss extra	35 044	33 479
Energideklaration	3 000	15 990
Obligatorisk ventilationskontroll	55 000	0
Serviceavtal	18 495	0
Störningsjour	1 772	0
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	261 697	229 917
Fastighetsförsäkring	198 152	190 116
Självrisk försäkring	48 300	0
Fastighetsförvaltning avtal	134 749	198 419
Fastighetsförvaltning extra	154 526	97 210
Fastighetskötsel avtal	77 298	80 784
Fastighetskötsel beställningar	31 802	0
Fastighetskötsel material och varor	7 910	0
Konsultarvoden	28 656	26 775
Projektarvoden	122 902	0
Förhandlingsarvoden	0	8 750
Planerat underhåll	492 700	5 397 765
Reparationer	390 580	38 893
	3 947 827	8 180 350

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 238 936	-11 517 214
Årets avskrivningar	-705 512	-721 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 944 448	-12 238 936
Utgående redovisat värde	76 647 144	77 352 656
Taxeringsvärden byggnader	82 800 000	72 200 000
Taxeringsvärden mark	173 800 000	146 600 000
	256 600 000	218 800 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395 200	395 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 200	395 200
Ingående avskrivningar	-173 017	-161 161
Årets avskrivningar	-11 856	-11 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 873	-173 017
Utgående redovisat värde	210 327	222 183

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,13	2026-06-01	2 373 080	2 768 560
			2 373 080	2 768 560

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

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Stockholm 2023-

Jianping Zheng
Ordförande

Eva Dahlberg

Karin Frostell

Peter Gibson

Louise Löwenhav

Henrik Rodenström

Robert Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023

My Bolin
Auktoriserad revisor