

# Årsredovisning

för

## BRF Staren 2

702002-1221

Räkenskapsåret

2023

# Årsredovisning 2023.

## Förvaltningsberättelse.

Styrelsen har under föregående år haft följande sammansättning.

Piotr Winiarski	Ordförande
Lars-Olof Nilsson	Ledamot
Anton Lindqvist	Ledamot
Emma Töpel Hanson	Ledamot
Andreas Waterval	Suppleant

Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden.

### Revisor

Auktoriserad revisor för föreningen har varit Anna Nordberg, Familjeföretagens revisionsbyrå AB, (FAMREV).

### Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2023. Nästa ordinarie kommer att hållas 17 april 2024.

### Huvudorganisation

Föreningen har under året innehaft medlemskap i Stockholms Fastighetsägarförening och har konsulterat fastighetsägarföreningen för juridisk rådgivning.

### Förvaltning.

Föreningens ekonomiska förvaltning har som tidigare skötts av Revac Redovisningsbyrå AB.

### Fastigheten

Föreningens fastighet har oförändrade taxeringsvärden 2023. Fastigheten är taxerad till 108 002 000 kr, varav markvärde 76 600 000 kr och byggnadsvärde 31 402 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### Underhåll

Fastigheten tekniska förvaltning har ombesörjts av styrelsen. Nödvändiga reparationer har utförts kontinuerligt. Delagott förvaltning AB har utfört fastighetsskötsel med rondering i huset två gånger per månad. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för de närmaste fem åren. Under 2023 har föreningen inte haft en tillfredsställande driftsäkerhet på basfunktioner i undercentralen. Ett av syftena i underhållsplanen är att få ett bättre grepp om underhållsbehoven. På så sätt undviker vi att tvingas göra uttryckningar med kort varsel för akuta problem i exempelvis undercentralen. Styrelsen strävar efter att arbeta med ett planerat underhållsarbete som även innefattar byte av fyra portar år 2025.

Bostadsrättsföreningen beviljades bygglov 2022 för att omvandla en outhyrd lokal till en modern tvårumslägenhet på ca 52 kvadratmeter. Genom kontakt med en kunnig mäklare fick vi en bra dialog med Betege Bygg AB. Företaget var seriöst och lämnade ett anbud på 4,2 miljoner kr för att köpa den tomma lokalen och bygga om den enligt bygglovet och sälja den färdiga nya bostadsrätten. Föreningen tog fram ett väl genomarbetat överlåtelseavtal med byggföretaget som gav styrelsen en trygghet att kunna genomföra affären på ett för föreningen tillfredsställande sätt. Den 8 mars hölls en extra stämma som fattade beslut om att anta Betege's bud. I oktober var lägenheten klar och Betege sålde lägenheten med inflyttning 15 mars 2024. Det innebär att bostadsrättsföreningen nu har 41 lägenheter.

Under 2023 fick styrelsen lägga ned mycket tid på en konflikt med en medlem som kontaktade miljöförvaltningen med en rad olika märkliga klagomål. Efter lång tid bestämde sig medlemmen för att sälja lägenheten vilket satte punkt för en rad olika störningar för de medlemmar som var indragna i konflikten. Styrelsen lyckades undvika att konflikten blev en juridiskt utdragen strid. Lägenheten är nu renoverad och olika besiktningar har genomförts av Delagott förvaltning AB. Styrelsen har hittat en lämpligt arbetssätt för att proaktivt förvissa sig om att byggnormer följs och att inte minst VVS arbeten utförs på ett professionellt sätt för att förebygga vattenskador.

Under 2023 har många driftkostnader blivit mycket dyrare och inflationen har slagit igenom fullt ut. Fjärrvärme (471 209 kr), vatten, el och sopavgifter har blivit väsentligt dyrare. Hissarna har tyvärr haft många upprepade driftstörningar som Stockholm Hiss inte kunnat avhjälpa. Otaliga felanmälningar har gjorts som har gått på den utökade garantin.

En byggfirma som en längre tid hyrt en stor lokal gick i konkurs och betalning för tredje kvartalet på 85 000 kr blev tyvärr en hyresförlust. Trots upprepade försök att förmå hyresgästen att betala sin hyresskuld eller ta fram förslag på en ny hyresgäst. Styrelsen marknadsförde den tomma lokalen och hade god tur och skicklighet att i pågående lågkonjunktur hitta en ny hyresgäst. Från 1 oktober skrevs ett nytt lokalkontrakt som ger föreningen en årshyra på 340 000 kr med ett företag som arbetar med hundar, ett s k Dog Spa.

För många cyklar på gården har länge varit ett problem. Styrelsen anlät Cykelåtervinningen som märkte upp alla cyklar i källaren och på gården. Ett tjugotal cyklar där ägaren inte tagit bort märkningen flyttades till Cykelåtervinningens depå där de förvarades i tre månader.

### **Likviditet.**

I början av 2023 har den kraftigt stigande inflationen medfört att styrelsen bevakat och planerat ekonomin för att möta den svaga likviditeten i föreningen. Sedan lång tillbaka fanns en beviljad checkkredit hos Swedbank på 500 000 kr. Medlemsavgifterna höjdes med 10% i januari 2023.

I mars tecknade styrelsen ett överlåtelseavtal med Betege och fick i mars 420 000 kr som motsvarade 10% av köpeskillingen. Den 8 maj fick Betege startbesked för ombyggnad från Stadsbyggnadskontoret och betalade enligt avtalet 2 940 000 kr (70%) vilket drastiskt ökade bostadsrättsföreningens likviditet. Slutlikviden fick vi när lägenheten var färdigbyggd och slutbesked lämnats i oktober från Stadsbyggnadskontoret.

I slutet av maj tog styrelsen ett beslut att lösa två lån i Swedbank på tillsammans två miljoner kr. Det innebar att vi slipper betala låneränta vilket medfört en betydande besparing. Styrelsen beslöt i oktober att höja avgiften med 15% från 1 januari 2024.

Den 6:e december hade föreningen på sitt konto 2 012 397 kr och styrelsen beslöt att placera en miljon kr på ett "fasträntekonto" i Swedbank som på sex månader ger en ränta på 3,89% eller ca 19 000 kr.

Styrelsen kommer att diskutera våra möjligheter att påverka resultatet som i många år har varit ett underskott. Vi ser fram emot att kunna ta till sig de nya nyckeltalen i årsredovisningen och arbeta vidare med att utveckla den gamla fastigheten från 1888.

### **Lokalhyresgäster.**

Bostadsrättsföreningen har kvar fyra lokaler som hyrts ut till olika företag. Intäkterna från hyreslokaler är mycket viktiga för bostadsrättsföreningen. Det har i många år gjort det möjligt att ha låga medlemsavgifter. Under 2023 har vi fått två nya lokalhyresgäster när en lokal överläts av en badrumsfirma till ett företag som arbetar med behandling av artros.

En liten lokal på 16 kvm kommer att disponeras av styrelsen för sammanträden i direkt anslutning till den planerade lägenheten. Styrelsen kommer att försöka öka delaktigheten i husets olika frågor bland vanliga medlemmar genom bra diskussioner och trevliga aktiviteter nu när arbetsplikten i föreningen tagits bort.

### **Överlåtelse av bostadsrätt.**

I föreningen har tre överlåtelse av en lägenhet skett under 2023.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2023**

702002-1221

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettomättning	1 554	1 506	1 578	1 333
Resultat efter finansiella poster	-631	-638	-10 979	-4 211
Soliditet	87	81	81	70

<b>Nyckeltal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sparande/ kr/kvm	neg	neg	neg	neg
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 819	2 730	2 730	3 148
Skuldsättning kr/kvm	1 534	2 301	2 301	2 653
Räntekänslighet, %	6,45	9,67	10,10	13,13
Energikostnad, VA, värme, el/kvm	249	250	210	171
Årsavgifter, kr/kvm	306	282	270	240
Årsavgifter, andel i % av totala rörelseintäkter	44	41	38	40

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet ( kronor):

ansamlat resultat	-26 507 088
årets resultat	-631 489
	<b>-27 138 577</b>

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	324 006
ianspråktagade av reparationsfond	-130 000
i ny räkning överföres	-27 332 583
	<b>-27 138 577</b>

**Förändringar i eget kapital**

*Bundet eget kapital*

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond
Vid årets början	1 868 456	21 973 243	27 618 000
Årets förändring	-	4 200 000	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 868 456</b>	<b>26 173 243</b>	<b>27 618 000</b>

Föreningens  
reparationsfond

Vid årets början	2 305 573
Avsättning till yttre fond	324 006
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 629 579</b>

*Fritt eget kapital*

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-25 545 111	-637 972
Disposition enligt föreningstämmobeslut	-961 977	637 972
Årets resultat	-	-631 489
<b>Vid årets slut</b>	<b>-26 507 088</b>	<b>-631 489</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2  
ÅRSREDOVISNING 2023

702002-1221

		2023	2022
		-----	-----
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>		
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 553 908	1 506 000
Övriga rörelseintäkter		18 100	4 831
		-----	-----
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 572 008</b>	<b>1 510 831</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 550 543	-1 587 612
Övriga externa kostnader	4	-210 594	-216 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-272 329	-272 337
		-----	-----
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 033 466</b>	<b>-2 076 469</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-461 458</b>	<b>-565 638</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	34 729	10 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-204 760	-83 242
		-----	-----
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 031</b>	<b>-72 334</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-631 489</b>	<b>-637 972</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2  
ÅRSREDOVISNING 2023

702002-1221

BALANSRÄKNING	Not		
TILLGÅNGAR	1	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		-----	-----
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	33 819 687	34 065 503
Markanläggning	8	0	26 513
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		-----	-----
		33 819 687	34 092 016
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 224	3 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 800	106 611
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		-----	-----
		37 024	109 705
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	2 012 397	3 931
Bostadsrätterna, klientmedel		2 100	2 100
<b>Summa kassa och bank</b>		-----	-----
		2 014 497	6 031
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 871 208</b>	<b>34 207 752</b>
		=====	=====



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2  
ÅRSREDOVISNING 2023

702002-1221

BALANSRÄKNING

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

1 868 456

1 868 456

Upplåtelseavgifter

26 173 243

21 973 243

Uppskrivningsfond

11

27 618 000

27 618 000

Föreningens reparationsfond

2 629 579

2 305 573

Summa bundet eget kapital

58 289 278

53 765 272

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-26 507 088

-25 545 111

Årets resultat

-631 489

-637 972

Summa fritt eget kapital

-27 138 577

-26 183 083

**Summa eget kapital**

**31 150 701**

**27 582 189**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

12

4 000 000

6 000 000

Leverantörsskulder

38 345

162 646

Övriga kortfristiga skulder

13

165 292

80 431

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

14

516 870

382 486

**Summa kortfristiga skulder**

**4 720 507**

**6 625 563**

**SUMMA EGET KAPITAL,  
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**35 871 208**

**34 207 752**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2023**

702002-1221

**Kassaflödesanalys**

	2023-01-01 2023-12-31 -----	2022-01-01 2022-12-31 -----
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-631 489	-637 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	272 329	272 337
Betald skatt	2 495	-15 760
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-356 665</b>	<b>-381 395</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	70 187	-18 630
Förändring av leverantörsskulder	-124 301	90 208
Förändring av kortfristiga skulder	219 245	31 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-191 534</b>	<b>-278 493</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 000 000	0
Upplåtelse av bostadsrätt	4 200 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 008 466</b>	<b>-278 493</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 931	282 424
Likvida medel vid årets slut	<b>2 012 397</b>	<b>3 931</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningskostnad och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningar har skett enligt nedan:

	2023	2022
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Markanläggning	5,00%	5,00%

Uppskrivning på mark har gjorts mot uppskrivningsfond ( se not 12).

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	672 672	620 548
Hysesintäkte lokaler	809 236	813 452
Intäkter bredband	72 000	72 000
	<b>1 553 908</b>	<b>1 506 000</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Vatten och avlopp	79 501	127 842
	Värme	471 209	419 763
	Elkostnader	97 751	103 129
	Sophämtning	120 418	98 306
	Fastighetsskötsel	43 668	39 376
	Trappstädning	97 952	94 891
	Reparationer och underhåll	331 263	416 271
	Fastighetsskatt/avgift	163 580	160 780
	Kabel-TV	71 124	69 852
	Försäkring	68 347	52 240
	Medlemsavgifter	5 730	5 162
		<b>1 550 543</b>	<b>1 587 612</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Styrelsearvoden	48 000	48 000
	Sociala avgifter	8 082	8 506
	Förvaltningskostnader	63 110	56 932
	Revisionsarvoden	43 101	44 011
	Konsultkostnad	25 000	47 841
	Administration	23 301	11 230
		<b>210 594</b>	<b>216 520</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Ränteintäkter	25 329	98
	Utdelning	9 400	10 810
		<b>34 729</b>	<b>10 908</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Räntekostnader	198 479	76 936
	Finansiella kostnader	6 281	6 306
		<b>204 760</b>	<b>83 242</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2023**

**702002-1221**

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anskaffningsvärde mark	28 200 000	28 200 000
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 499 239	8 499 239
Årets anskaffningar, uppskrivning mark	0	0
Summa anskaffningsvärde byggnader	8 499 239	8 499 239
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 619 544	-3 449 559
Årets avskrivning	-169 985	-169 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 789 529	-3 619 544
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>32 909 710</b>	<b>33 079 695</b>

Avskrivning sker med 2 % per år på anskaffningsvärdet för byggnader  
För mark sker ingen avskrivning.

<b>Not 7 Fastighetsförbättringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	1 516 625
Årets anskaffningar	0	0
Anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	1 516 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-530 817	-454 986
Årets avskrivning	-75 831	-75 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-606 648	-530 817
<b>Bokfört värde</b>	<b>909 977</b>	<b>985 808</b>

Avskrivning sker med 5 % per år på anskaffningsvärdet för fastighetsförbättringar.

**Summa byggnader och mark** **33 819 687** **34 065 503**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2023**

702002-1221

<b>Not 8 Markanläggning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	530 412	530 412
Årets anskaffningar	0	0
Anskaffningsvärde markanläggning	530 412	530 412
Ingående ackumulerade avskrivningar	-503 899	-477 378
Årets avskrivning	-26 513	-26 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 412	-503 899
Bokfört värde	<b>0</b>	<b>26 513</b>
Avskrivning sker med 5 % per år på anskaffningsvärdet för markanläggning.		
<b>Summa markanläggning</b>	<b>0</b>	<b>26 513</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>33 819 687</b>	<b>34 092 016</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetald försäkring	5 816	74 163
Förutbetald kostnad städning	0	6 875
Förutbetald fastighetsskötsel	11 626	10 917
Förutbetalt bredband	14 656	14 656
Uoolupna ränteintäkter	2 702	
	<b>34 800</b>	<b>106 611</b>

<b>Not 10 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	500 000	500 000

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2023**

702002-1221

<b>Not 11 Uppskrivningsfond</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	27 618 000	27 618 000
Avsättningar som gjorts under året	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 618 000</b>	<b>27 618 000</b>

Uppskrivning av markvärde har gjorts till 50% av taxeringsvärdet år 2019. Uppskrivningen har redovisats mot denna uppskrivningsfond och motiveras av att anläggningstillgången mark på balansdagen har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde. Tillgången har således skrivits upp till mot denna uppskrivningsfond enligt reglerna i ÅRL 4 kap 6§.

<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Räntesats Förfallotidpunkt		
Swedbank lån	4,693% 2024-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank lån	4,676% 2023-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån	4,693% 2023-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån		0	2 000 000
		<b>4 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Summa kortfristiga skulder		<b>4 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållna hyresdepositioner	142 810	57 525
Personalskatt	14 400	14 400
Upplupna sociala avgifter	8 082	8 506
	<b>165 292</b>	<b>80 431</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2023**

702002-1221

**Not 14 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	337 301	229 550
Upplupen kostnad revision	30 000	25 000
Upplupen kostnad värme	74 154	68 159
Upplupen kostnad el	15 830	20 625
Upplupen kostnad vatten	13 222	11 000
Upplupna räntekostnader	13 295	14 152
Upplupen kostnad sophämtning	15 584	14 000
Upplupen kostnad rep/underhåll	17 484	0
	<b>516 870</b>	<b>382 486</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Fastighetsinteckningar</b>	7 460 000	7 460 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

Stockholm / 2024

Piotr Winiarski

Anton Lindqvist

Lars-Olof Nilsson

Emma Töpel Hansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har  
lämnats / 2024

**Anna Nordberg**  
Auktoriserad Revisor  
Familjeföretagens Revisionsbyrå



# 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."

## LARS-OLOF NILSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Famrev

Serienummer: 19521010xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-03-08 09:02:20 UTC



## EMMA TÖPEL HANSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19850830xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-03-08 09:13:08 UTC



## Piotr Jerzy Winiarski

Styrelseledamot

På uppdrag av: Famrev

Serienummer: 19510812xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-03-08 09:17:22 UTC



## Nils Per Anton Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19870101xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-03-08 09:21:47 UTC



## Anna Birgitta Christina Nordberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19730530xxxx

IP: 81.25.xxx.xxx

2024-03-08 09:25:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: EPHI-EKFZH-8PMD5-WKYME-MSVPA-IESJT

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>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Staren 2

Org.nr 702002-1221

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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.

Stockholm, den dag som den digitala signeringen

---

Anna Nordberg  
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."

**Anna Birgitta Christina Nordberg**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19730530xxxx

IP: 81.25.xxx.xxx

2024-03-08 09:25:19 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](mailto: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>