

# Årsredovisning 2021/2022

BRF STAR

717600-2264



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STAR

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

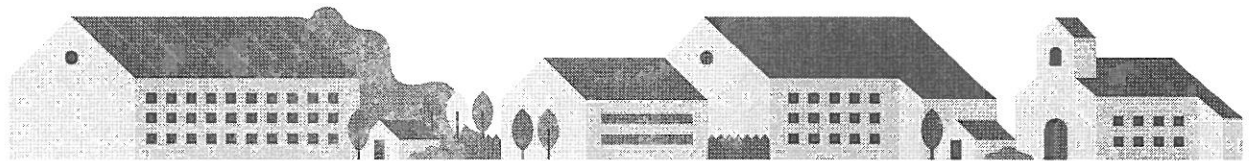
Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus utan begränsning i tiden.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1934-12-11.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 39:2 på adressen Salagatan 40A+B och Väderkvarnsgatan 43A+B i Uppsala. Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 926 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bengt Ahlgren	Ordförande
Peter Aronsson	Ledamot, kassör
Louise Aidanpää	Ledamot
Oskar Lövenstad	Ledamot
Sofie Rohde	Ledamot
Sofie Liljegren	Suppleant, sekreterare

### VALBEREDNING

vakant



## FIRMATECKNING

Förutom av styrelsen tecknas firman av Bengt Ahlgren och Peter Aronsson i förening.

## REVISORER

Maria Nöremark	Revisor (avgick okt 2022 pga flytt)
Per Östlund	Revisor
Åsa Johansson Hillbom	Revisorssuppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetservice

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Vi genomförde vårstädning den 23 april på vanligt sätt. Vinden, källaren och sophuset städades, fönstren i trapphusen tvättades, samt plantering och städning gjordes i trädgården. Arbetena avslutades med grillning av hamburgare i trädgården.

Styrelsen planerar för fasadrenovering, och har börjat att utreda behov, omfattning och val av metod. En konsult kommer att anlitas för att bistå styrelsen med detta.

Kameraövervakning har installerats i källaren för att komma tillrätta med intrång och stölder.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse. Kvadratmeterpriserna för överlåtelse hade medianen 47 600 kr.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 349 421	1 343 355	1 342 207	1 295 610
Resultat efter fin. poster	155 680	-169 309	223 380	-282 183
Soliditet, %	9	6	9	5
Yttre fond	103 200	206 400	103 200	189 712
Taxeringsvärde	44 400 000	34 400 000	34 400 000	34 400 000
Bostadsyta, kvm	1 926	1 926	1 926	1 926
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	664	664	644
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 427	2 494	2 560	2 627
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,33	1,57	1,39
Belåningsgrad, %	108,46	107,87	107,32	106,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-08-31
Insatser	120 240	-	-	120 240
Fond, yttre underhåll	206 400	-	-103 200	103 200
Balanserat resultat	183 143	-169 309	103 200	117 034
Årets resultat	-169 309	169 309	155 680	155 680
<b>Eget kapital</b>	<b>340 474</b>	<b>0</b>	<b>155 680</b>	<b>496 154</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	117 034
Årets resultat	155 680
<b>Totalt</b>	<b>272 714</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	133 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-15 938
Balanseras i ny räkning	155 452
	<b>272 714</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 349 421	1 343 355
Rörelseintäkter		8 581	-3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 358 002</b>	<b>1 343 352</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-886 293	-1 203 941
Övriga externa kostnader	8	-76 600	-65 797
Personalkostnader	9	-19 615	-24 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 818	-153 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 137 326</b>	<b>-1 447 940</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>220 676</b>	<b>-104 588</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-64 996	-64 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 996</b>	<b>-64 721</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>155 680</b>	<b>-169 309</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>155 680</b>	<b>-169 309</b>



# Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	4 310 756	4 452 776
Maskiner och inventarier	12	70 309	46 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 381 065</b>	<b>4 499 008</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 381 065</b>	<b>4 499 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 452	8 153
Övriga fordringar	13	5 232	1 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 659	71 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 343</b>	<b>81 118</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		957 507	799 512
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>957 507</b>	<b>799 512</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 057 850</b>	<b>880 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 438 915</b>	<b>5 379 639</b>

# Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		120 240	120 240
Fond för yttre underhåll		103 200	206 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>223 440</b>	<b>326 640</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		117 034	183 143
Årets resultat		155 680	-169 309
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>272 714</b>	<b>13 834</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>496 154</b>	<b>340 474</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 675 299	4 803 299
Leverantörsskulder		69 093	58 283
Skatteskulder		5 461	4 215
Övriga kortfristiga skulder		-1 040	-1 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	193 949	174 468
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 942 762</b>	<b>5 039 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 438 915</b>	<b>5 379 639</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>799 512</b>	<b>943 444</b>
Resultat efter finansiella poster	155 680	-169 309
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	154 818	153 588
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>310 498</b>	<b>-15 721</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 225	668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 597	-879
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>322 870</b>	<b>-15 932</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-36 875	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-36 875</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-128 000	-128 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-128 000</b>	<b>-128 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>157 995</b>	<b>-143 932</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>957 507</b>	<b>799 512</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Star har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,36-4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkter, lokaler	41 097	40 298
Hysesintäkter, p-platser	27 200	24 133
Årsavgifter, bostäder	1 277 964	1 277 964
Övriga intäkter	11 741	957
<b>Summa</b>	<b>1 358 002</b>	<b>1 343 352</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	0	4 600
Fastighetskötsel	159 159	154 048
Snöskottning	8 048	6 455
Städning	53 117	51 931
Trädgårdsarbete	3 166	59 821
<b>Summa</b>	<b>223 490</b>	<b>276 855</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021/2022	2020/2021
Fönster	15 938	0
Reparationer	8 763	20 465
<b>Summa</b>	<b>24 701</b>	<b>20 465</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönstermålning 2020	0	302 813
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>302 813</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	55 987	42 608
Sophämtning	66 172	58 038
Uppvärmning	298 222	292 781
Vatten	100 337	97 597
<b>Summa</b>	<b>520 718</b>	<b>491 024</b>



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	59 662	58 771
Fastighetsskatt	57 722	54 013
<b>Summa</b>	<b>117 384</b>	<b>112 784</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Förbrukningsmaterial	360	260
Kameral förvaltning	54 808	53 350
Revisionsarvoden	0	1 500
Övriga förvaltningskostnader	21 432	10 687
<b>Summa</b>	<b>76 600</b>	<b>65 797</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Sociala avgifter	3 865	5 564
Styrelsearvoden	15 750	19 050
<b>Summa</b>	<b>19 615</b>	<b>24 614</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	64 996	64 721
<b>Summa</b>	<b>64 996</b>	<b>64 721</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-08-31	2021-08-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 224 361	8 224 361
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 224 361</b>	<b>8 224 361</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 771 585	-3 629 565
Årets avskrivning	-142 020	-142 020
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 913 605</b>	<b>-3 771 585</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 310 756</b>	<b>4 452 776</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 536	23 536
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	17 200 000
<b>Summa</b>	<b>44 400 000</b>	<b>34 400 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-08-31	2021-08-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	267 338	267 338
Inköp	36 875	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>304 213</b>	<b>267 338</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-221 106	-209 538
Avskrivningar	-12 798	-11 568
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-233 904</b>	<b>-221 106</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>70 309</b>	<b>46 232</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	5 232	1 017
<b>Summa</b>	<b>5 232</b>	<b>1 017</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
Försäkringspremier	48 219	45 675
Förvaltning	4 598	4 505
Räntor	2 964	965
Vatten	8 310	6 666
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 568	14 137
<b>Summa</b>	<b>78 659</b>	<b>71 948</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-08-31	Skuld 2021-08-31
Swedbank	2022-11-30	1,84 %	1 929 810	1 929 810
Swedbank	2022-11-30	1,92 %	1 699 715	1 723 715
Swedbank	2022-11-30	2,59 %	714 000	738 000
Swedbank	2022-11-30	1,92 %	331 774	411 774
<b>Summa</b>			<b>4 675 299</b>	<b>4 803 299</b>

*Varav kortfristig del*

4 675 299

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

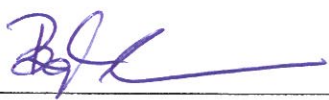
Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
Beräknade uppl. sociala avifter	5 962	5 962
El	5 382	3 708
Fastighetsskötsel	11 374	0
Förutbetalda avgifter/hyror	119 686	121 996
Städning	4 381	0
Uppvärmning	11 914	12 292
Utgiftsräntor	16 275	11 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 975	18 975
<b>Summa</b>	<b>193 949</b>	<b>174 468</b>

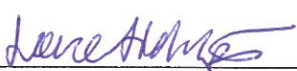
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	Inga	7 815 000
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>	<b>7 815 000</b>


## Underskrifter


Uppsala, 2022 - 12 - 04  
Ort och datum

  
Bengt Ahlgren  
Ordförande


  
Peter Aronsson  
Kassör

  
Louise Aidanpää  
Ledamot

  
Oskar Lövenstad  
Ledamot

  
Sofie Rohde  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 12 - 01

  
Per Östlund  
Revisor

  
Åsa Johansson Hillbom  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Star  
Org nr 717600-2264

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Star för år 2021-2022.

Vi har granskat årsredovisningen samt räkenskaper. Vi har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer, enligt vår uppfattning, med granskad bokföring.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna tillstyrks
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för året 2021-2022

Uppsala .....22/201.....

Underskrifter



Per Östlund



Åsa Johansson Hillbom