

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

BRF Starkodder

Org nr: 716406-8947





## **Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
  - Nya stadgar
- t) Stämmans avslutande.



---

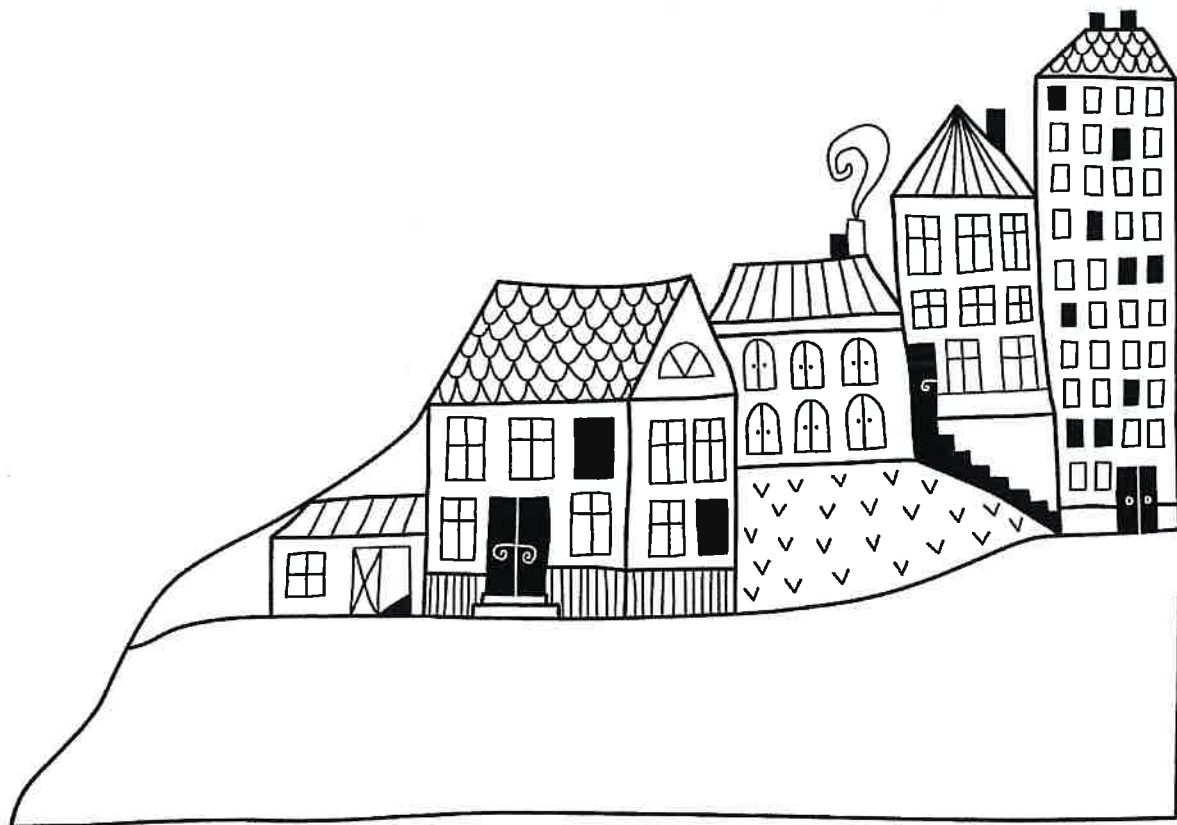
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Starkodder får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1979-05-18 hos Länsstyrelsen. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-19.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är avsevärt bättre än föregående års främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, också pga lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har dock stigit med ca 230 tkr jmf med fg år.

Årets resultat är 653 tkr och jämfört med budget och uppföljd prognos 2022/2023 har resultatet minskat med ca 76 tkr. Differensen beror främst på en felräkning av fastighetsskatten för räkenskapsåret 2022/2023.

Antagen budget för kommande verksamhetsår (2023/2024) ger full kostnadstäckning även om planerat underhåll under året kommer att dra ner resultatet för 2023/2024. Det finns täckning för planerade underhållsåtgärder eftersom föreningen har ett upparbetat positivt balanserat resultat sedan tidigare år samt medel i underhållsfonden för att täcka upp det negativa resultatet som kommer uppstå 2023/2024 förutsatt att samtliga planerade underhållsåtgärder utförs under 2023/2024. Även den likviditet föreningen har per 2023-08-31 bedöms räcka till den aktivitetsplan för underhållet som finns för räkenskapsåret 2023/2024.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 24% till 49%.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 094 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skinfxe 4 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 52 lägenheter och 1 lokal uppförd. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Holmgårdsgatan 1-45 samt Midgårdsgatan 2-60 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	9	25	18	0	0	52

### Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	58	10

Total tomtarea 20 440 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 4 897 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 897 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde (2021) 80 316 000

Föregående års taxeringsvärde (2021) 80 316 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El, fjärrvärme, vatten, sophantering	Öresundskraft, NSVA, NSR
Kabel-TV	Com Hem

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 146 tkr och planerat underhåll för 719 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 21 088 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 108 tkr.

Med hjälp av underhållsplanen beräknas även storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 837 tkr (375 kr/m<sup>2</sup>). Tillgängliga medel i föreningens underhållsfond är efter årets avsättning och disponering 1 526 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2016/2017	Målning: dörrar, elskåp
Underhåll	2016/2017	Installationer: ventilation och belysning
Underhåll	2016/2017	Huskropp utvändigt (fasader, fönster)
Underhåll	2017/2018	Byte rötskadad panel samt grundmålning, montering av två ytterdörrar samt rensning av takrännor.
Underhåll	2017/2018	Ventilation
Underhåll	2018/2019	Målning fasader huslängor
Underhåll	2018/2019	Byte rötskadat virke och gavlar
Underhåll	2018/2019	Nytt stängsel på en adress
Underhåll	2018/2019	Ny panel till garage
Underhåll	2019/2020	Målning fasader huslängor samt strykning träpanel och utbyte av rötskadat virke forts från 2018/2019
Underhåll	2020/2021	Fortsatt målning av fasader etapp 3 och 4

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	803
Installationer FTX aggregate samtliga hushåll	717 864

**Planerat underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2023/2024	Ladduttag och installation
Underhåll	2023/2024	Asfaltering och underhåll av garageportar, slamsugning dagvattenbrunnar
Underhåll	2023/2024	Reperation lekplatsutrustning
Underhåll	2023/2024	Renovering och byte samt målning träpanel
Underhåll	2023/2024	Byte staket samt oljning av bänkar



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Sjövall	Ordförande	2023
Anna Guricke	Ledamot	2024
Kenneth Bengtsson	Ledamot	2024
Ronny Karlsson	Ledamot	2024
Susanne Stigsson	Ledamot	2023
Maria Parmberg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Björklund	Suppleant	2023
Maria Jönsson	Suppleant	2023
Mette Rongved	Suppleant	2023
Josefin Lövgren	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2023
Paramita Celvinsson	Förtroendevald revisor	2023
Vakant	Förtroendevald revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Rasmusson	2023
Vakant	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

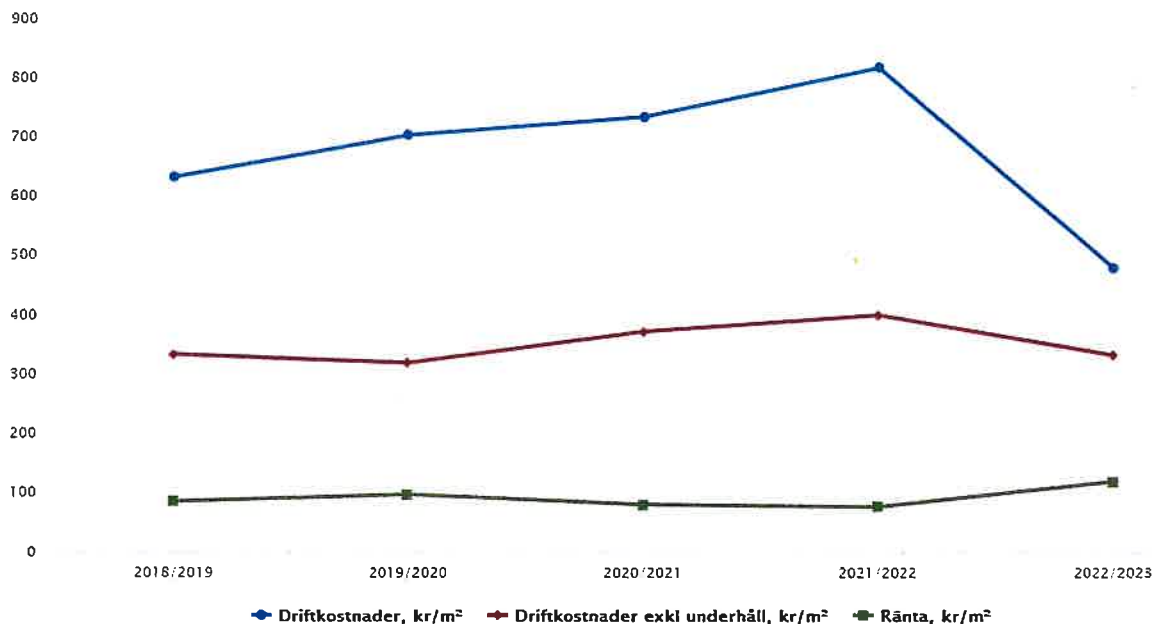
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-04-01 då den höjdes med 4%. Dessförinnan ändrade föreningen årsavgiften per 2022-07-01 då den höjdes med 1,5%. Samtidigt ändrades garagehyran då den höjdes med 20 kr/garage för boenden.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 908 kr/m<sup>2</sup>/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 648	4 506	4 484	4 410	4 386
Resultat efter finansiella poster	653	-570	-235	-209	107
Soliditet %	15	14	15	16	16
Likviditet %	49	24	21	537	650
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	480	819	736	705	634
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	333	401	373	320	334
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	120	77	81	98	93

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 013 012	0	0	406 492	2 483 868	-570 526
Disposition enl. årsstämmobeslut					-570 526	570 526
Reservering underhållsfond				1 837 000	-1 837 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-717 864	717 864	
Årets resultat						653 027
Vid årets slut	4 013 012	0	0	1 525 628	794 206	653 027

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 913 342
Årets resultat	653 027
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 837 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	717 864
<b>Summa</b>	<b>1 447 233</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 447 233**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 648 435	4 506 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 027	192 083
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 856 462</b>	<b>4 698 679</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 553 838	-4 012 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 041	-303 469
Personalkostnader	Not 6	-103 120	-111 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-440 984	-440 984
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 636 983</b>	<b>-4 868 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 182 014</b>	<b>-169 729</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 560	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	57 572	4 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-625 585	-412 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 566 453</b>	<b>-400 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>653 027</b>	<b>-570 526</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>653 027</b>	<b>-570 526</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	39 659 270	40 100 255
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 659 270</b>	<b>40 100 255</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	78 000	78 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 000</b>	<b>78 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 737 270</b>	<b>40 178 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	38	38
Övriga fordringar	Not 15	235 383	258 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	109 408	83 967
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>344 829</b>	<b>342 410</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 000 841	4 409 133
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 000 841</b>	<b>4 409 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 345 670</b>	<b>4 751 543</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>45 082 941</b>	<b>44 929 797</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 013 012	4 013 012
Fond för yttre underhåll		1 525 628	406 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 538 640</b>	<b>4 419 504</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		794 206	2 483 868
Årets resultat		653 027	-570 526
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 447 233</b>	<b>1 913 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 985 873</b>	<b>6 332 846</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 079 777	18 651 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 079 777</b>	<b>18 651 995</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 427 782	18 855 564
Leverantörsskulder	Not 19	-15 807	-16 627
Skatteskulder	Not 20	94 257	131 944
Övriga skulder	Not 21	9 805	8 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	501 254	965 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 017 290</b>	<b>19 944 956</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>45 082 941</b>	<b>44 929 797</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 447 676	4 320 800
Hyror, garage	222 124	207 110
Hyror, p-platser	9 075	8 477
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 265	-28 190
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 175	-1 601
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 648 435</b>	<b>4 506 596</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	119 808	119 808
Övriga ersättningar	18 862	8 149
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-5
Erhållna statliga bidrag	14 490	0
Övriga rörelseintäkter	15 340	61 673
Försäkringsersättningar	39 533	2 458
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>208 027</b>	<b>192 083</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-718 668	-2 051 218
Reparationer	-146 279	-133 085
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-482 924	-461 448
Försäkringspremier	-72 550	-66 481
Kabel- och digital-TV	-134 004	-124 065
Återbäring från Riksbyggen	6 500	9 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-354	-9 811
Serviceavtal	-13 338	0
Obligatoriska besiktningar	-3 375	-44 125
Bevakningskostnader	0	-3 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 875	-9 750
Snö- och halkbekämpning	-32 675	-34 113
Statuskontroll	-27 092	-24 112
Förbrukningsinventarier	-22 797	-19 909
Vatten	-163 979	-211 769
Fastighetsel	-46 438	-54 853
Uppvärmning	-404 234	-423 347
Sophantering och återvinning	-79 474	-72 958
Förvaltningsarvode drift	-210 282	-277 110
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 553 838</b>	<b>-4 012 830</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-237 803	-236 779
IT-kostnader	-3 427	-2 966
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-194 195	-1 600
Kreditupplysningar	363	-1 526
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 201	-11 519
Telefon och porto	-298	-298
Medlems- och föreningsavgifter	-3 380	0
Serviceavgifter	0	-6 760
Konsultarvoden	-50 500	0
Bankkostnader	-2 704	-2 494
Övriga externa kostnader	-16 146	-28 026
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-539 041</b>	<b>-303 469</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-74 300	-68 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-25 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 064	-418
Sociala kostnader	-17 756	-17 508
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-103 120</b>	<b>-111 126</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-440 984	-440 984
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-440 984</b>	<b>-440 984</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 560	7 488
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 560</b>	<b>7 488</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 921	4 137
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	34
Övriga ränteintäkter	2 560	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>57 572</b>	<b>4 171</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-586 954	-377 629
Övriga räntekostnader	-1 165	-445
Övriga finansiella kostnader	-37 466	-34 382
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-625 585</b>	<b>-412 456</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	44 943 643	44 943 643
Mark	2 181 000	2 181 000
	<b>47 124 643</b>	<b>47 124 643</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 124 643</b>	<b>47 124 643</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 024 388	-6 583 403
	<b>-7 024 388</b>	<b>-6 583 403</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-440 924	-440 924
	<b>-440 924</b>	<b>-440 924</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-7 465 312**      **-7 024 327****Restvärde enligt plan vid årets slut****39 659 270**      **40 100 376****Varav**

Byggnader	37 478 270	37 919 376
Mark	2 181 000	2 181 000

**Taxeringsvärden**

Småhus	80 316 000	80 316 000
--------	------------	------------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>80 316 000</b>	<b>80 316 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>45 528 000</i>	<i>45 528 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 788 000</i>	<i>34 788 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	66 750	66 750
	<b>66 750</b>	<b>66 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>66 750</b>	<b>66 750</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-66 750	-66 750
	<b>-66 750</b>	<b>-66 750</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-66 750	-66 750
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-66 750</b>	<b>-66 750</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	0	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>78 000</b>	<b>78 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	38	38
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>38</b>	<b>38</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	235 383	258 405
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>235 383</b>	<b>258 405</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	32 913	4 137
Förutbetalda försäkringspremier	25 079	22 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 863	47 018
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 553	10 420
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 408</b>	<b>83 967</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	962	4 143
Bankmedel	3 525 531	15 855
Transaktionskonto	1 474 348	4 389 135
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 000 841</b>	<b>4 409 133</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	37 507 559	37 507 559
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 427 782	-18 855 564
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 079 777</b>	<b>18 651 995</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,03%	2023-05-28	8 427 782,00	-8 427 782,00	0,00	0,00
SBAB		2023-11-15	10 427 782,00	-10 427 782,00	0,00	0,00
SBAB	4,71%	2024-08-15	0,00	10 427 782,00	0,00	10 427 782,00
SWEDBANK	1,03%	2025-08-25	9 274 987,00	0,00	0,00	9 274 987,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	9 377 008,00	0,00	0,00	9 377 008,00
SWEDBANK	3,79%	2027-11-25	0,00	8 427 782,00	0,00	8 427 782,00
<b>Summa</b>			<b>37 507 559,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 507 559,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 10 427 782 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	-15 807	-16 627
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>-15 807</b>	<b>-16 627</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	94 257	501 522
Debiterad preliminärskatt	0	-369 578
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>94 257</b>	<b>131 944</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	9 805	8 551
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 805</b>	<b>8 553</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	44 938	25 132
Upplupna driftskostnader	10 748	0
Upplupna elkostnader	-1 208	7 756
Upplupna värmekostnader	23 298	16 332
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	16 842	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	546 895
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	406 636	369 407
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>501 254</b>	<b>965 523</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	45 381 000	45 381 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2023-11-10  
Ort och datum

[Signature]  
Sven Sjövall

[Signature]  
Anna Guricke

[Signature]  
Susanne Stigsson

[Signature]  
Ronny Karlsson

[Signature]  
Kenneth Bengtsson

[Signature]  
Mette Rangel  
Mette Rangel  
Mette Rangel

[Signature]  
Maria Parmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 11-20

KPMG

[Signature]  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

[Signature]  
Paramita Celvinsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARKODDER, org. nr 716046-8947

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARKODDER för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARKODDER för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

20/11-2023

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Paramita Gelvinsson

Förtroendevald revisor

