

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

BRF Starkodder
Org nr: 716406-8947



Medlemsvinst

BRF Starkodder är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 19 245 kronor i återbäring samt 7 488 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Starkodder får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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 registrerades 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 något lägre än föregående års främst p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader och högre kommunal avgift (fastighetsavgift) samt att värmekostnaden stigit. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån till låg ränta.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med ca 73,2 tkr. Främsta anledningen är att det nya taxeringsvärdet påverkar fastighetsavgiften som blev högre än budgeterat samt att värme och vatten kostnaden blivit högre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på positivt resultat efter avsättning till underhållsfond.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 633% till 21%.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 206 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skinfaxe 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	58	10

Total tomtarea 20 440 m²

Bostäder bostadsrätt 4 897 m²

Total bostadsarea 4 897 m²

Årets taxeringsvärde (2021) 80 316 000 kr

Föregående års taxeringsvärde (2018) 51 197 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nordvästra 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 147 tkr och planerat underhåll för 1 778 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 539 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 853 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 002 tkr (205 kr/m²).

Tillgängliga medel i föreningens underhållsfond är efter årets avsättning och disponering 612,7 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	175 521
Huskropp utvändigt målning fasader	1 602 487

Planerat underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2021/2022	Byte lägenhetsaggregat, FTX

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	2021
Karin Carlsson	Vice ordförande	2022
Thomas Edvinsson	Ledamot	2022
Anita Tjellander	Ledamot	2021
Kenneth Bengtsson	Ledamot	2022
Maria Parmberg	Riksbyggen Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ivan Runtic	Suppleant	2021
Mats Forsgren	Suppleant	2021
Ronny Karlsson	Suppleant	2021
Ola Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2021
Christer Olsson	Förtroendevald revisor	2021, avsagt sig uppdraget per 2021-04-30 pga flytt

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-04-01 då den höjdes med 2%. Samtidigt höjdes avgiften för kabel-tv till 192 kr/månad och hushåll.Fr o m 2020-07-01 förändrades avgiften för garageplatserna som höjdes med 30 kr för föreningens medlemmar och med 100 kr för externa hyresgäster.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 880 kr/m²/år.

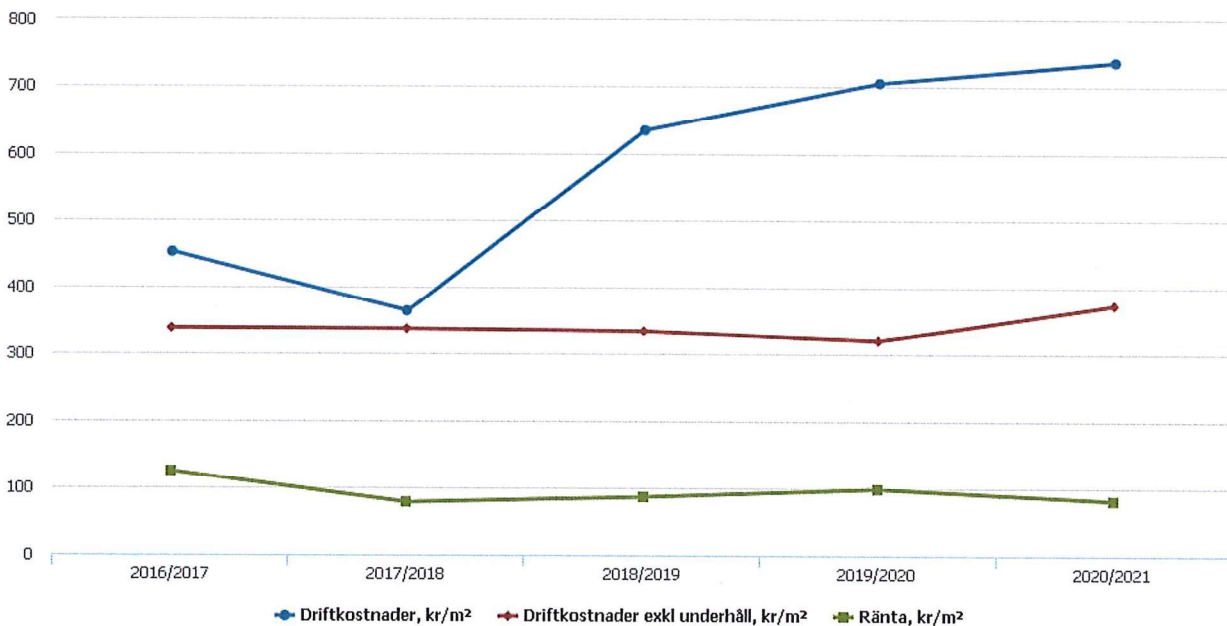
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

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)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 484	4 410	4 386	4 398	4 389
Resultat efter finansiella poster	-235	-209	107	1 496	879
Soliditet %	15	16	16	16	13
Likviditet %*	21*	537	650	566	420
Driftkostnader, kr/m ²	736	705	634	361	452
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	373	320	334	337	338
Ränta, kr/m ²	81	98	93	83	124



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.

- Likviditet räknat efter principen att alla lån är långsiktiga lån och att amorteringen för nästkommande år räknas som kortfristig del av långfristig skuld: 803%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 013 012	0	0	1 388 718	1 945 868	-209 453
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-209 453	209 453
Reservering underhållsfond				1 002 000	-1 002 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 778 008	1 778 008	
Årets resultat						-234 774
Vid årets slut	4 013 012	0	0	612 710	2 512 423	-234 774

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 736 415
Årets resultat	-234 774
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 002 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 778 008
Summa	2 277 650

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 277 650

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 483 610	4 410 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 282	136 508
Summa rörelseintäkter		4 623 892	4 547 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 606 350	-3 450 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 191	-258 368
Personalkostnader	Not 6	-88 348	-84 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-440 984	-447 659
Summa rörelsekostnader		-4 426 873	-4 241 235
Rörelseresultat		197 018	305 824
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 488	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-439 398	-515 333
Summa finansiella poster		-431 792	-515 276
Resultat efter finansiella poster		-234 774	-209 453
Årets resultat		-234 774	-209 453

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 541 239	40 982 223
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 541 239	40 982 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		40 619 239	41 060 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	98	957
Övriga fordringar	Not 15	258 405	316 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	73 014	74 178
Summa kortfristiga fordringar		331 517	391 711
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 999 377	3 866 500
Summa kassa och bank		3 999 377	3 866 500
Summa omsättningstillgångar		4 330 894	4 258 210
Summa tillgångar		44 950 133	45 318 434

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 013 012	4 013 012	
Fond för yttre underhåll	612 710	1 388 718	
Summa bundet eget kapital	4 625 722	5 401 730	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 512 423	1 945 868	
Årets resultat	-234 774	-209 453	
Summa fritt eget kapital	2 277 650	1 736 415	
Summa eget kapital	6 903 372	7 138 145	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 702 769	37 507 559
Summa långfristiga skulder		19 702 769	37 507 559
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 804 790	0
Leverantörsskulder	Not 19	15 877	217 099
Skatteskulder	Not 20	73 672	17 096
Övriga skulder	Not 21	13 146	24 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	436 507	414 106
Summa kortfristiga skulder		18 343 992	672 729
Summa eget kapital och skulder		44 950 133	45 318 434

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	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 310 028	4 260 840
Hyror, garage	201 642	182 760
Hyror, p-platser	4 500	4 398
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 448	-35 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 112	-2 448
Summa nettoomsättning	4 483 610	4 410 550

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	119 808	117 728
Övriga ersättningar	13 764	8 252
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Återvunna fordringar	0	3 461
Övriga rörelseintäkter	6 714	6 350
Summa övriga rörelseintäkter	140 282	136 508

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-1 778 008	-1 882 046
Reparationer	-146 544	-67 431
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-443 248	-383 978
Försäkringspremier	-62 345	-56 388
Kabel- och digital-TV	-121 892	-120 905
Återbäring från Riksbyggen	6 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 836	-11 751
Bevakningskostnader	-25 406	0
Snö- och halkbekämpning	-15 125	0
Statuskontroll	-25 880	-39 402
Förbrukningsinventarier	-12 632	-12 970
Vatten	-158 383	-144 745
Fastighetsel	-40 254	-45 377
Uppvärmning	-481 774	-384 745
Sophantering och återvinning	-61 292	-56 009
Förvaltningsarvode drift	-230 630	-244 588
Summa driftskostnader	-3 606 350	-3 450 335

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-234 734	-208 923
IT-kostnader	-2 192	-1 186
Arvode, yrkesrevisorer	-10 875	-10 875
Kreditupplysningar	-156	-1 616
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 580	-8 260
Telefon och porto	-99	0
Serviceavgifter	0	-3 380
Bankkostnader	-1 989	-1 550
Övriga externa kostnader	-28 566	-22 578
Summa övriga externa kostnader	-291 191	-258 368

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-68 200	-63 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-12 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-265
Sociala kostnader	-10 148	-9 209
Summa personalkostnader	-88 348	-84 873

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-440 984	-440 984
Avskrivning Installationer	0	-6 675
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-440 984	-447 659

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 488	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 488	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118	57



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-397 817	-477 883
Övriga räntekostnader	-953	-3 082
Övriga finansiella kostnader	-40 628	-34 369
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-439 398	-515 333

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 943 643	44 943 643
Mark	2 181 000	2 181 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 124 643	47 124 643

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 142 419	-5 701 435
	-6 142 419	-5 701 435
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-440 984	-440 984
	-440 984	-440 984
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 583 403	-6 142 419
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 541 240	40 982 224

Varav

Byggnader	38 360 239	38 801 223
Mark	2 181 000	2 181 000

Taxeringsvärden

Småhus	80 316 000	51 197 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	80 316 000	51 197 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 528 000</i>	<i>17 472 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 788 000</i>	<i>33 725 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Installationer	66 750	66 750
	66 750	66 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 750	66 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-66 750	-66 750
	-66 750	-66 750
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-6 675
	0	-6 675
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-60 075	-60 075
	-60 075	-60 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-60 075	-60 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000
	78 000	78 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	78 000	78 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	98	957
	98	957
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	98	957

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	258 405	235 326
Andra kortfristiga fordringar	0	81 250
	258 405	316 576
Summa övriga fordringar	258 405	316 576



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 697	18 949
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 147	45 103
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 170	10 126
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 014	74 178

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	7 587	9 735
Bankmedel	4 021	0
Transaktionskonto	3 987 769	3 856 765
Summa kassa och bank	3 999 377	3 866 500

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	37 507 559	37 507 559
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 804 790	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 702 769	37 507 559

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2021-11-11	9 377 008,00	0,00	0,00	9 377 008,00
SWEDBANK	0,99%	2022-05-25	8 427 782,00	0,00	0,00	8 427 782,00
SBAB	0,70%	2023-08-15	10 427 782,00	0,00	0,00	10 427 782,00
SWEDBANK	1,03%	2025-08-25	9 274 987,00	0,00	0,00	9 274 987,00
Summa			37 507 559,00	0,00	0,00	37 507 559,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 17 804 790 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	15 877	217 099
Summa leverantörsskulder	15 877	217 099

Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	73 672	17 096
Summa skatteskulder	73 672	17 096

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld för moms	5 548	3 503
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-1
Clearing	7 598	20 926
Summa övriga skulder	13 146	24 428

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	39 026	51 224
Upplupna elkostnader	4 313	10 578
Upplupna värmekostnader	8 981	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 186	352 304
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 507	414 106

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	45 381 000	45 381 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2021-11-16
Ort och datum



Sven Sjövall

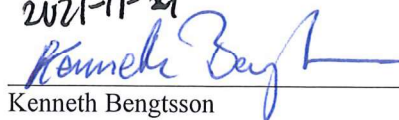


Karin Carlsson

2021-11-21



Thomas Edvinsson



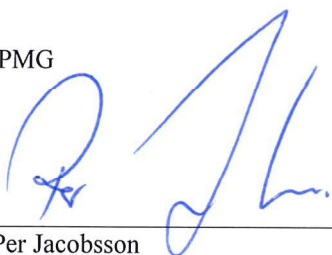
Kenneth Bengtsson



Anita Tjellander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 11-23

KPMG



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Starkodder, org. nr 716406-8947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Starkodder för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. 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 beslut 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. 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 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.

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 BRF Starkodder för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 betryggande sätt.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 den

2021-11-23

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor