

Brf Staren 1



Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

Brf Staren 1

769615-9446

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Styrelsen för Brf Staren 1 (769615-9446) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brudhandsken 11 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Rättar vigs väg 2-12 / Täbylundsvägen 15.
Brudhandsken 11 byggdes år 1962.

Föreningen äger fastigheten Brudslöjan 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Rättar vigs väg 33-91 / Starbovägen 110 / Starbovägen 122 / Starbovägen 134 / Starbovägen 98.
Brudslöjan 1 byggdes år 1961.

Föreningen äger fastigheten Arvölet 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Starbovägen 2-40.
Arvölet 1 byggdes år 1962.

Föreningen äger fastigheten Festen 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Starbovägen 3-59.
Festen 1 byggdes år 1961.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
68	Lägenheter, bostadsrätt	6 872
8	Lägenheter, hyresrätt	850
76	Antal p-platser	
1	Antal garage	

Tvättstuga i separat byggnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-22. På stämman deltog 56 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mats Voxlin	Ordförande
Alexandra Jaccopucci	Kassör
Joen Ray	Suppleant
Emma Hällqvist	Suppleant
Victor Blomdahl	Suppleant
Jesper Åström	Ledamot - IT och IMD
Hanna Hessling	Ledamot - Mark och Miljö
Henrik Valtersson	Ledamot - Teknik och Fastighet

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alexandra Jaccopucci, Mats Voxlin, och Victor Blomdahl.

Föreningens firma tecknas av Hanna Hessling, Henrik Valtersson, Alexandra Jaccopucci, Mats Voxlin och Jesper Åström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ola Trane'.

Valberedningen har utgjorts av Daniel Svedin Sammankallande, Felicia Juselius och Sara Holfve.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Uppgradering bredband till 1000 MB
2023	Målning entredörrar Gråa husen samt portar Gula husen
2021-2023	Fasadrenovering Gråa husen
2020	Elbesiktning och renovering av elstigare samt lägenhetsel inklusive uppgradering till TN-S Grå husen
2020	Målning takplåt Gula husen
2020	Balkongrenovering Gula husen
2020	Renovering skyddsrum
2020	Friköp solenergianläggning
2019	Rensning av ventilationskanaler
2019	Ombyggnad fönsterglas till 3-glas Gråa husen
2019	Byte till LED belysning källare, trapphus samt utomhus Gula husen
2019	Installation solenergianläggning
2018	Byte termostatventiler Gula Husen
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2017	Diverse installationsarbeten
2017	Reparation huskropp, skorstenar, fasad mm
2017	Relining av avloppsstammar under carportar
2016	Diverse markarbeten (omläggning marksten, byte/reparation entrétrappor
2016	Nya staket kring lekplatser och Gula husen
2016	Målning skärmväggar
2015	Installation av Bergvärme

2015	Installation av fläktar i Grå husens husgrunder
2014	Byte till LED belysning carportar
2013	Renovering av Grå husens träpanel baksida
2012	Installation av Individuell Mätning och Debitering, IMD, av värme och varmvatten
2012	Förbättring av tilluftsventilation Grå husen
2010	Om- och tilläggsisolering av vindar Gråa husen
2010	Takomläggning av Grå husens tak samt carporttaken
2010	Stamrenovering av huvudstam samt kallvattenstam under Grå husen
2009	Låsbyten till spärrat låssystem för alla gemensamma utrymmen
2009	Bredbandsanslutning med optofiber till samtliga bostäder, anslutet till Stadsnätet
2008	Ny tvättstuga i fristående byggnad

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Rengöring takmossa carportar plus norrsidor Gula husen
2025	Byte hänggrännor carportar plus ombyggnad silar Gula husen
2025	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2025	Slamsugning brunnar
2025	Filmning och spolning avloppstammar
2025-2026	Byte sand lekplaser - beroende på kulvertplan Stockholms stad
2025-2026	Radonmätning
2026	Lagning puts plus målning Gula husens fasader
2026	Målning skärmväggar Gula husen
2026	Målning räcken snickerier Gula husen
2027	Översyn eventuellt byte dagvattenledningar
2028	Omläggning asfalt
2028	Diverse markarbeten, plattor mm

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

Avgiften har höjts med ytterligare 10% från den första januari 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 111 st. Under året har 7 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 112 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga kapitaltillskott har skett under året.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Support och Underhåll - Bergvärme	Alight
Support, drift och Underhåll - IMD	Brunata
El - bundet till 2027	Fortum
Elnät	Ellevio
Markskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Stadsnätet fiber	STOKAB
Bredband	Ownit
Tele2	Telefoni och TV
Solceller	Evishine
Serviceavtal Tvättstuga	Electrolux

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergång från tidigare förvaltare till Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ny digital underhållsplan framtagen täcker perioden 2024-2074 och kommer uppdateras löpande årsvis. I samband med att den togs fram genomfördes en omfattande besiktning av fastigheterna såväl ut som invändigt liksom av ett antal bostäder.

Två gemensamma aktivitetsdagar har genomförts under verksamhetsåret, höstens fokuserade till stor del på trädgårdsmiljön.

Föreningens kvarvarande hyresrätter har besiktigats med fokus på att säkerställa att inga risker finns avseende exempelvis vattenskador pga bristande underhåll.

Vid upprepade tillfällen har genomgångar gjorts med Brunata avseende IMD för att säkerställa att samtliga mätare levererar korrekta data och att faktureringsunderlagen till FÅ är korrekta och levereras i tid,

Föreningens policy för byte av hyresrätt har förtydligats och kraven för byte har skärpts.

Uppkomna "spontansprickor" i de eftermonterade treglasfönstren på de Gråa husen har åtgärdats kostnadsfritt av leverantören.

Föreningens extraförråd har inventerats, märkts och i möjliga fall hyrts ut till boende.

Temperaturer för Varmvattencirkulationen har mätts och systemet injusterats för att säkerställa Legionellasäkra returtemperaturer.

Reparation av balkongsprickor i fastigheten Rättar Vigs väg 2-12 har beställts för genomförande under våren 2025.

Föreningen har nu en hjärtstartare installerad placerad i anslutning till tvättstugan.

Markkommiten har i enlighet med stämmans beslut startats upp och arbetat med sitt uppdrag under verksamhetsåret.

Under året har ett antal av föreningens lån lagts om och för närvarande ligger ca 30% på rörlig ränta. För att förbättra avkastningen på förenings likvida medel har vi under året utnyttjat möjligheten att placera pengar på SBABs placeringskonto.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En rullande tioårig långtidsbudget för förbättrad långsiktig planering av avgifter och ekonomi har tagits fram tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare.

Uppdatering av förenings handbok samt en uppdatering av ombyggandsblanketten för boende.

Vi har träffat Stockholms stad för att gå igenom tomtgränsen vid Starbovägen 3 och staden kommer röja i den vildvuxna vegetationen under vinter/våren därefter kan vi ta hand om vår egen del inklusive planket som är vårt. Røjning av växtlighet har också påbörjats.

SVOA - Stockholm Vatten och Avfall - kommer påbörja byte av VA kulverten utanför Starbovägen 32-40 under hösten 2025. Diskussioner pågår.

Ombyggnad dagvatten runt Carportar plus silar för de Gula husen har genomförts.

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll genomförs under våren. Spolning av stammar i samtliga bostäder planeras till våren 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 873	7 026	6 245	5 925
Resultat efter fin.poster (tkr)	-3 497	-2 427	257	806
Soliditet (%)	60,5%	60%	60%	69%
Årsavgifter brf yta kr/kvm	915	861	753	711
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 045	8 148	8 408	5 837
Skuldsättning kr/kvm brfytta	9 040	9 156	9 448	6 559
Räntekänslighet (%)	11%	12%	14%	
Energikostnad kr/kvm	237	314	241	
Sparande per kvm	153	80	289	
Årsavgifternas andel i procent	78%	75%	73%	

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	97 149 686	9 210 749	536 327		-5 196 366	-2 426 575	99 273 821
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			311 518		-311 518		
Balanseras i ny räkning					-2 426 575	2 426 575	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-3 496 717	-3 496 717
Belopp vid årets utgång	97 149 686	9 210 749	847 845		-7 934 459	-3 496 717	95 777 104
			107 208 280		-11 431 175		

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 934 458
Årets resultat	-3 496 717
Totalt	-11 431 175

Avsättning till yttre fond	338 000
Uttag ur yttre fond	-26 482
Balanseras i ny räkning	-11 742 693
Summa	-11 431 175

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	7 873 368	7 360 296
Övriga rörelseintäkter	3	16 422	1 231 806
		<u>7 889 790</u>	<u>8 592 102</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 010 059	-7 055 705
Övriga externa kostnader	5	-258 177	-162 413
Personalkostnader	6	-180 882	-174 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-4 654 685</u>	<u>-1 816 283</u>
Rörelseresultat		<u>-1 214 013</u>	<u>-616 866</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 202	96 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 388 906</u>	<u>-1 905 855</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 496 717</u>	<u>-2 426 575</u>
Resultat före skatt		<u>-3 496 717</u>	<u>-2 426 575</u>
Årets resultat		<u>-3 496 717</u>	<u>-2 426 575</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 212 554	159 851 023
Inventarier, maskiner och installationer	8	52 863	10 342
		155 265 417	159 861 365
Summa anläggningstillgångar		155 265 417	159 861 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		194	46 077
Övriga fordringar	9	1 745 970	416 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	480 620	317 500
		2 226 784	780 005
<i>Kassa och bank</i>	11	2 731 661	3 541 278
Summa omsättningstillgångar		4 958 445	4 321 283
SUMMA TILLGÅNGAR		160 223 862	164 182 648

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 149 686	97 149 686
Upplåtelseavgifter		9 210 749	9 210 749
Fond för yttre underhåll		847 845	536 327
		<u>107 208 280</u>	<u>106 896 762</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 934 458	-5 196 366
Årets resultat		-3 496 717	-2 426 575
		<u>-11 431 175</u>	<u>-7 622 941</u>
Summa eget kapital		<u>95 777 105</u>	<u>99 273 821</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	34 173 070	29 273 170
		<u>34 173 070</u>	<u>29 273 170</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	27 932 098	33 630 795
Leverantörsskulder		371 287	770 901
Övriga kortfristiga skulder	13	283 893	485 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 686 409	748 113
		<u>30 273 687</u>	<u>35 635 657</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>160 223 862</u>	<u>164 182 648</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 214 013	-616 866
Avskrivningar		4 654 685	1 816 283
Erlagd ränta, ränteintäkter,		-2 282 705	-1 809 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 157 967	-610 292
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		45 883	649
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-171 115	84 293
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-399 617	-1 291 603
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		736 346	738 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 369 464	-1 078 313
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-	-1 032 777
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-58 737	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 737	-1 032 777
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-798 797	-2 006 082
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-798 797	-2 006 082
Årets kassaflöde		511 930	-4 117 172
Likvida medel vid årets början		3 957 283	8 074 455
Likvida medel vid årets slut		4 469 213	3 957 283

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter (inkl bredbandsavgiften) /totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	0,83%
Stommkomp	1,43%
Värme, sanitet	2%
Installationer	4%
Inre ytskikt	4%
Fasad	2%
Ventilation	4%
Fönster	2%
Tak	1,67%
Yttertak	2,5%
Restpost	2,%
Kabelskydd	10%
Radiatorventiler	4%
Fönsterrenovering	4%
Solel	4%
Elinstallation	2-4%
Fiberinstallation	2%
Maskiner	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 801 221	5 275 198
Hyror bostäder	1 112 173	1 081 733
Hyror garage och p-platser	13 440	29 260
Hyror lokaler	19 956	14 664
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	19 351
Bredbandsintäkt	10 800	15 300
Bränsleavgifter Bostäder	695 998	543 300
Vattenavgifter, Bostäder	195 693	96 776
Övriga intäkter	24 087	284 714
Summa	7 873 368	7 360 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fakturerade kostnader	-	596 263
Statliga bidrag	-	245 081
Erhållna skadestånd	-	378 313
Övriga intäkter	16 422	12 149
Summa	16 422	1 231 806

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	78 018	152 355
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	9 732
Trädgårdsskötsel	325 200	356 550
Snöröjning	310 471	160 242
Reparationer	4 586	1 085 329
Underhåll	26 482	1 243 021
El	959 898	1 377 783
Uppvärmning	940 538	749 018
Vatten	341 870	296 235
Sophämtning	276 227	183 880
Försäkringspremie	91 387	73 085
Fastighetsavgift bostäder	123 880	120 764
Övriga fastighetskostnader	88 686	8 525
Kabel-tv/Bredband/IT	148 839	126 184
Förvaltningsarvode ekonomi	95 313	87 255
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	120 144
Panter och överlåtelser	8 237	20 431
Förvaltningsarvode teknik	61 251	19 713
Teknisk förvaltning utöver avtal	23 269	12 858
Juridiska åtgärder	87 676	-
Övriga externa tjänster	18 231	32 442
Justering avdragen förbrukningsmoms föregående år*	-	820 159
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 010 059	7 055 705

*Under åren 2020-2022 har felaktig ingående moms dragits avseende inköp av el.
Detta har nu korrigerats i fg års resultat

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Lokalhyra	-	500
Dataprogram	12 151	-
Juridiska arvoden	42 307	85 432
Konstaterade kundförluster	45 369	-
Porto / Telefon	9 864	4 893
Konsultkostnader	87 500	-
Panter och överlåtelser	8 237	20 431
Hyressättningsavgift	556	556
Revisionsarvode	30 625	26 250
Medlemsavgifter	10 787	10 881
Övriga externa kostnader	10 781	13 470
Summa	258 177	162 413

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	139 941	141 008
Sociala kostnader	40 941	33 559
	180 882	174 567

Brf Staren 1 har inte haft några anställda under året.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	104 248 363	104 934 063
- Till- och Ombyggnad	33 297 917	10 568 019
-Mark	39 456 082	39 456 082
-Pågående arbeten	-	22 044 197
	177 002 362	177 002 361
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 151 338	-15 345 402
-Årets avskrivning enligt plan *	-4 638 470	-1 805 936
	-21 789 808	-17 151 338
Redovisat värde vid årets slut	155 212 554	159 851 023
Taxeringsvärde		
Byggnader	95 600 000	95 600 000
Mark	53 672 000	53 672 000
	149 272 000	149 272 000

* Skillnaden i avskrivningarna mellan året och fg år beror på en utrangering utav de redovisningsmässiga värdet av den gamla fasaden för de grå husen, samt den nya avskrivningen på den nya fasaden för de grå husen som aktiverades under året.

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	103 465	273 433
-Årets nyanskaffning	58 737	-
-Årets utträngning	-	-169 968
	<u>162 202</u>	<u>103 465</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-93 123	-82 776
-Årets avskrivning	-16 216	-10 347
	<u>-109 339</u>	<u>-93 123</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 863	10 342

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 178	86
Avräkningskonto Fastighetsägarna service	1 737 552	416 005
Övriga fordringar	<u>240</u>	<u>337</u>
Summa	1 745 970	416 428

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalad försäkringspremie	-	48 915
Vidarefakturerering vatten och värme	425 326	268 585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>55 293</u>	<u>-</u>
	480 619	317 500

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	11 327	-
SBAB	2 720 334	2 634 034
Nordea	<u>-</u>	<u>907 244</u>
	2 731 661	3 541 278

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	2026-09-15	4,33	14 173 070	-113 300
SBAB	2025-07-14	4,66	14 931 303	-55 497
SBAB	2025-07-14	3,77	9 945 593	-
SBAB	2025-09-25	3,21	3 055 202	-630 000
SBAB	2027-03-16	3,48	20 000 000	-
			<u>62 105 168</u>	<u>-798 797</u>
				62 903 965
Varav Långfristig del			34 173 070	33 630 795
Varav Kortfristig del			<u>27 932 098</u>	<u>29 273 170</u>
			62 105 168	62 903 965

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	244 644	236 208
Moms	39 249	155 000
Sociala avgifter och skatter	-	94 640
	283 893	485 848

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	793 639	436 058
Upplupen el	157 805	-
Upplupen värme	230 145	-
Upp. vatten & avfall	100 500	-
Uppl. städning, skötsel & reparationer	87 619	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	312 055
Upplupna räntekostnader	316 701	-
	1 686 409	748 113

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	65 061 900	65 061 900
	65 061 900	65 061 900

Not 16 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Mats Voxlin
Ordförande

Jesper Åström
Ledamot

Henrik Valtersson
Ledamot

Hanna Hessling
Ledamot

Alexandra Jaccopucci
Ledamot

Min revisionsberättelser har lämnats 2025 -

Ola Trané
Revisor
Kungsbron Borevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 08:37

SENT BY OWNER:

Suzi Wartyo • 19.05.2025 09:51

DOCUMENT ID:

HksMXP_bxg

ENVELOPE ID:

rk5zQvdZle-HksMXP_bxg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 ver 4.pdf

23 pages

SHA-512:

e474f853b0865b93327fdc93213c640a6693a9f54c257e
a038b427fe96f4e1475f5cb09f90437609e5b3ec6e9b9bb
4315d869ff1c4f737b875bc9998f3fc12f5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Voxlin mats.voxlin@staren1.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:06 19.05.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/16) IP: 92.244.27.100
2. JESPER OLOV ÅSTRÖM jesper.astrom@staren1.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 15:26 19.05.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/01) IP: 92.244.27.28
3. KJELL HENRIK VALTERSSON henrik.valtersson@staren1.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:51 19.05.2025 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/27) IP: 92.244.27.21
4. Hanna Elisabeth Hessling hanna.hessling@staren1.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:58 19.05.2025 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/15) IP: 90.129.194.60
5. ALEXANDRA JACCOPUCCI alexandra.jaccopucci@staren1.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 21:17 19.05.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/12/19) IP: 92.244.27.95
6. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 08:37 20.05.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staren 1, org.nr. 769615-9446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staren 1 för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staren 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 08:41

SENT BY OWNER:

Suzi Warty • 19.05.2025 09:54

DOCUMENT ID:

Sk-S0XDOZgg

ENVELOPE ID:

BJERQwuble-Sk-S0XDOZgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Staren 1.pdf

2 pages

SHA-512:

1d28525ca63fe4dd78e31a95bfa1d3221bef7fd94fc0308
2547b4452dc7fce16e1d709b55ed7e600abef5243abc97
2d35686d1662aabbba0eb6ca1a20266e6a45

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	20.05.2025 08:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20)
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	20.05.2025 08:40	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed