Brf Staren 1

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWW-KY36D-7TV02

Årsredovisning för

Brf Staren 1

769615-9446

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-20
Underskrifter	21

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Styrelsen för Brf Staren 1 (769615-9446) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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 2018-05-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 2075-09-05.

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

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-09-05.

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.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-09-05.

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

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-09-05.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

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 2025-06-09. På stämman deltog 45 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-05-26. 58 medlemmar deltog. Införande av nyttjanderättsavtal avseende medlemmarnas uteplatser.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Voxlin Mats	Ordförande
Andersson Mikael	Kassör
Hessling Hanna	Ledamot
Valtersson Henrik	Ledamot
Åström Jesper	Ledamot
Joona Marko	Ledamot
Hällqvist Emma	Suppleant
Rey Joen	Suppleant
Peltola Eva-Lena	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hessling Hanna, Hällqvist Emma, Rey Joen, Valtersson Henrik och Åström Jesper.

Föreningens firma tecknas av Hessling Hanna, Andersson Mikael, Valtersson Henrik, Åström Jesper, Jonna Marko och Voxlin Mats.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lexander Sebastian.

Valberedningen har utgjorts av Daniel Swedin (sammankallande), Felicia Juselius och Victor Blomdahl.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025–2026	Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK
2025	Slamsugning dagvattenbrunnar
2025	Uppgradering taksäkerhet Gula husen.
2025	Ombyggnad dagvattensilar gula hus.
2025	Översyn av hängrännor carportar samt minde ombyggnad av dagvatten.
2025	Stamspolning kök samt filmning av stammar badrum samt vissa köksstammar.
2023	Uppgradering bredband till 1000 MB
2023	Målning entrédörrar 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

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

2009	Bredbandsanslutning med optofiber till samtliga bostäder, anslutet till Stadsnätet
2008	Ny tvättstuga i fristående byggnad

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Återställning av lekplatsen vid Starbovägen 32-40.
2026	Rengöring takmossa carportar plus norrsidor Gula husen
2026	Radonmätning
2026–2027	Ombyggnad av de mindre sandlådorna till annat ändamål.
2027	Översyn eventuellt byte dagvattenledningar
2027–2029	Lagning puts plus målning Gula husens fasader
2027–2029	Målning skärmväggar Gråa och Gula husen
2027–2029	Målning räcken snickerier Gula husen
2028	Omläggning asfalt
2028	Diverse markarbeten, plattor mm

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 10 procent.

Beslutat avgiftshöjning från 2026-01-01 2,5%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 112 st. Under året har 9 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 113 st. (111 st)

Då två medlemmar felaktigt kvarstått i registret trots att är avlidna måste antalet medlemmar korrigeras till 111 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga kapitaltillskott har skett under året.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

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
Serviceavtal Tvättstuga	Electrolux

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Digitala underhållsplanen har uppdaterats löpande under året och sträcker sig nu fram till 2075.

Två gemensamma aktivitetsdagar har genomförts under verksamhetsåret och precis som föregående år har majoriteten av tiden lagts på utemiljön. Bland annat revs delar av planket mot Täbylundsvägen som en förberedelse för nyuppförande av ersättningsplank framöver.

Stockholm Vatten och Avlopp, SVOA, har påbörjat utbytet av vattenledningar vid lekplatsen SBV 32–40. Arbetet beräknas vara klart i maj, lekplatsen kommer därefter att återställas av SVOA.

Underlag avseende införande av nyttjanderättsavtal för medlemmarnas uteplatser har utarbetats. Detta har också presenterats på ett informationsmöte samt avhandlats vid en extrastämma den 26 maj. Då enhällighet inte uppnåddes vid stämman har arbetet därefter fortskridit med färdigställande av underlag för kommande prövning i Hyresnämnden. Efter begäran från Hyresnämnden avseende kompletterande information har detta blivit försenat och underlaget kommer tillställas Hyresnämnden under januari 2026.

Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, har genomförts omfattande samtliga bostäder. Vid denna godkändes tre av fyra fastigheter och de anmärkningar som kräver åtgärder har succesivt genomförts under hösten. Slutlig inlämning och förväntat godkännande förväntas ske under kvartal 1 2026. I samband med detta rensades också samtliga ventilationskanaler.

Under året kompletterades taksäkerheten på de gula husen genom att stegar och gångbryggor förseddes med säkehetsvajer. Detta för att leva upp till de krav som lagen ställer och möjliggöra underhåll av solpaneler, genomförande av OVK åtgärder, samt andra kommande takarbeten.

Spolning av samtliga köksstammar samt filmning av badrumsstammar har genomförts. Under 2026 kommer resultatet att sammanställas i en rapport.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Förberedelser för en större omarbetning och modernisering av föreningens stadgar har genomförts. Förslaget kommer tillställas medlemmarna för beslut på stämmor under 2026.

Omsättning har skett av två av föreningens lån och nu ligger >90% av föreningens lån bundet. För att förbättra avkastningen på föreningens likvida medel har vi under året utnyttjat möjligheten att placera pengar på SBAB:s placeringskonto.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Radonmätning planeras för februari. Samtliga bostäder måste mätas då alla har markkontakt.

Inlämnande av slutligt underlag till Hyresnämnden avseende nyttjanderätterna. Färdigställande av slutligt förslag för uppdaterade stadgar har tagits fram.

Utarbetande av ny debiteringsmodell för fakturering av värme och varmvatten pågår. Denna planeras sjösättas under 2026.

Upplysning vid förlust

Resultatet före avskrivningar visar på ett överskott men det samlade resultatet efter avskrivningar är negativt.

Detta beror dels på de stora avskrivningskostnaderna, som inte påverkar föreningens likviditet, dels pga andra kostnader. Dessa kostnader utgörs till betydande del av engångskostnader som inte bedöms återkomma inom ett betydande antal år. Sammantaget belastar dessa kostnader resultatet med ca 1 miljon.

Några av dessa är juridiska kostnader relaterade till utarbetande av underlag avseende införande av nyttjanderättsavtal, en omfattande uppdatering av föreningens stadgar, samt icke planerade kritiska ombyggnader för dagvatten.

Åtgärder som följde på den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, har också visat sig bli avsevärt mer omfattande och tidskrävande än vad som kunde förutses.

Därutöver ökade löpande kostnader för bland annat vatten, avlopp och renhållning.

Styrelsens bedömning är att också 2026 kommer bli ett utmanande år resultatmässigt. Detta då det kommer ytterligare kostnader relaterade till slutförandet av OVK:n, juridiska kostnader relaterade till införandet av nyttjanderätterna samt utredningskostnader avseende klarläggande av rörstatus. Detta görs med syftet att ge föreningen och de boende en tydlig bild av kommande underhållsbehov, kostnader och tidplan. Därutöver kostnader runt anbudsinhämtning avseende planerade fasad och snickeriarbeten för de gula husen. Eventuella kostnader för att åtgärda förhöjda radonhalter utgör också en potentiell ekonomisk risk.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Från 2027 tror vi dock på en ljusning. Detta då vi då har betat av OVK samt Radonmätning och genomfört de åtgärder/anmärkningar som följt av dessa. Detta torde underlätta genomförandet och reducera kostnaderna nästa gång detta ska utföras.

Därutöver torde processen runt införande av nyttjanderätter, oavsett utfall, vara avslutad. Den omfattande översynen och uppdateringen av föreningens stadgar, medförande juridiska kostnader, planeras avslutas under 2026.

Sammantaget bedömer vi att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar även med beaktande av kommande kostnader för gula fasader och eventuell relining av de återstående rör som ligger på föreningen att åtgärda.

Det betyder att inga nya lån kommer behöva tas upp samt att avgiftshöjningarna för de kommande åren bör kunna begränsas till justering för inflationen. Detta under förutsättning att inga mer omfattande oförutsedda händelser inträffar. Vi bedömer också att det är ytterst sannolikt att i alla fall två av de åtta kvarstående hyresrätterna kommer att kunna avyttras inom 5-10 år vilket skulle medföra ett avsevärt tillskott på mellan 8-10 miljoner i 2026 års penningvärde.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	8 193	7 873	7 026	6 245
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 688	-3 497	-2 427	257
Soliditet (%)		60,5%	60%	60%
Årsavgifter brf yta kr/kvm	929	915	861	753
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 962	8 045	8 148	8 408
Skuldsättning kr/kvm brfyta	8 947	9 040	9 156	9 448
Räntekänsligthet (%)	10%	11%	12%	14%
Energikostnad kr/kvm	290	237	314	241
Sparande per kvm	186	153	80	289
Årsavgifternas andel i procent	78%	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	847 845		-7 934 458	-3 496 717	95 777 105
Resultatdisposition enl föreningsstämma:							
Förändring av fond för yttre underhåll			-94 769		94 769		
Balanseras i ny räkning					-3 496 717	3 496 717	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-1 688 288	-1 688 288
Belopp vid årets utgång	**97 149 686**	**9 210 749**	**753 076**		**-11 336 406**	**-1 688 288**	**94 088 817**

Bundet eget kapital	**Fritt eget kapital**
107 113 511	**-13 024 694**

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 336 406
Årets resultat	-1 688 288
Totalt	**-13 024 694**

Avsättning till yttre fond	338 000
Uttag ur yttre fond	-432 769
Balanseras i ny räkning	-12 929 925
Summa	**-13 024 694**

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

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	8 192 967	7 873 368
Övriga rörelseintäkter	*3*	432	16 422
		8 193 399	7 889 790
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	*4*	-5 103 781	-4 010 059
Övriga externa kostnader	*5*	-292 003	-258 177
Personalkostnader	*6*	-182 435	-180 882
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 179 122	-4 654 685
Rörelseresultat		436 058	-1 214 013
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 995	106 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 210 341	-2 388 906
Resultat efter finansiella poster		-1 688 288	-3 496 717
Resultat före skatt		-1 688 288	-3 496 717
Årets resultat		**-1 688 288**	**-3 496 717**

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	153 039 306	155 212 554
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	46 989	52 863
		153 086 295	155 265 417
Summa anläggningstillgångar		153 086 295	155 265 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		-	194
Övriga fordringar	*9*	1 133 315	1 745 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	466 237	480 620
		1 599 552	2 226 784
Kassa och bank	*11*	2 753 242	2 731 661
Summa omsättningstillgångar		4 352 794	4 958 445
SUMMA TILLGÅNGAR		157 439 089	160 223 862

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 149 686	97 149 686
Upplåtelseavgifter		9 210 749	9 210 749
Fond för yttre underhåll		753 076	847 845
		107 113 511	107 208 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-11 336 406	-7 934 458
Årets resultat		-1 688 288	-3 496 717
		-13 024 694	-11 431 175
Summa eget kapital		94 088 817	95 777 105
Långfristiga skulder	*12*		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 596 817	34 173 070
		44 596 817	34 173 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	16 883 625	27 932 098
Leverantörsskulder		186 098	371 287
Övriga kortfristiga skulder	*13*	323 430	283 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	1 360 302	1 686 409
		18 753 455	30 273 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 439 089	160 223 862

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		436 058	-1 214 013
Avskrivningar		2 179 122	4 654 685
Erlagd ränta, ränteintäkter,		-2 124 347	-2 282 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**490 833**	**1 157 967**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		194	45 883
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-245 620	-171 115
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-185 189	-399 617
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-286 569	736 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-226 351**	**1 369 464**
Investeringsverksamheten			
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-	-58 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**-58 737**
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-624 726	-798 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-624 726**	**-798 797**
Årets kassaflöde		**-851 077**	**511 930**
Likvida medel vid årets början		**4 469 213**	**3 957 283**
Likvida medel vid årets slut		**3 618 136**	**4 469 213**

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

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%

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

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.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	6 381 120	5 801 221
Hyror bostäder	1 200 611	1 112 173
Hyror garage och p-platser	13 440	13 440
Hyror lokaler	24 495	19 956
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 939	-
Bredbandsintäkt	21 600	10 800
Bränsleavgifter Bostäder	371 771	695 998
Vattenavgifter, Bostäder	156 230	195 693
Övriga intäkter	4 761	24 087
Summa	**8 192 967**	**7 873 368**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Övriga intäkter	432	16 422
Summa	**432**	**16 422**

Not 4 Driftskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	58 095	78 018
Tillsyn, besiktning, kontroller	277 747	-
Trädgårdsskötsel	411 397	325 200
Snöröjning	184 033	310 471
Reparationer	369 601	4 586
Underhåll	432 769	26 482
El	874 597	959 898
Uppvärmning	936 321	940 538
Vatten	429 423	450 207
Sophämtning	266 936	276 227
Försäkringspremie	96 939	91 387
Fastighetsavgift bostäder	131 024	123 880
Fastighetsskatt lokaler	5 130	-
Övriga fastighetskostnader	177 223	86 256
Kabel-tv/Bredband/IT	106 085	148 839
Förvaltningsarvode ekonomi	83 628	95 313
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	48 209	-
Panter och överlåtelser	16 906	8 237
Förvaltningsarvode teknik	90 060	61 251
Teknisk förvaltning utöver avtal	95 713	23 269
Övriga externa tjänster	11 945	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**5 103 781**	**4 010 059**

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Underhållsplaner	3 375	-
Dataprogram	8 373	12 151
Juridiska arvoden	236 069	42 307
Konstaterade kundförluster	-	45 369
Porto / Telefon	-	9 864
Konsultkostnader	-	87 500
Hyressättningsavgift	720	556
Revisionsarvode	32 500	30 625
Medlemsavgifter	10 966	10 787
Övriga externa kostnder	-	19 018
Summa	**292 003**	**258 177**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	*2024*
Styrelsearvoden	138 818	139 941
Sociala kostnader	43 617	40 941
	182 435	**180 882**

Brf Staren 1 har inte haft några anställda under året.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad*	101 786 041	104 248 363
- Till- och Ombyggnad	33 297 917	33 297 917
-Mark	39 456 082	39 456 082
-Utrangering	-	-2 462 322
	174 540 040	174 540 040
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 327 486	-17 151 338
-Årets avskrivning enligt plan	-2 173 248	-4 638 470
-Utrangering		2 462 322
* skillnad i byggnadsvärde mot fg år beror på utrangering av gamla fasaden	-21 500 734	-19 327 486
Redovisat värde vid årets slut	***153 039 306***	***155 212 554***
Taxeringsvärde		
Byggnader	107 113 000	95 600 000
Mark	45 976 000	53 672 000
	153 089 000	**149 272 000**

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	162 202	103 465
-Årets nyanskaffning	-	58 737
	162 202	162 202
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-109 339	-93 123
-Årets avskrivning	-5 874	-16 216
	-115 213	-109 339
Redovisat värde vid årets slut	**46 989**	**52 863**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	268 421	8 178
Avräkningskonto Fastighetsägarna service	864 894	1 737 552
Övriga fordringar		240
Summa	**1 133 315**	**1 745 970**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förskottsbetalad försäkringspremie	33 476	55 293
Vidarefakturering vatten och värme	349 225	425 327
Övriga förutbetalda kostnader och uppluppna intäkter	53 786	-
Upplupna ränteintäkter	29 750	-
	466 237	**480 620**

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handelsbanken	7 796	11 327
SBAB	2 745 446	2 720 334
	2 753 242	**2 731 661**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*2025-12-31*		*2024-12-31*
SBAB	2026-09-15	4,33	14 050 423	-122 647	14 173 070
SBAB	2028-07-13	2,75	14 871 224	-60 079	14 931 303
SBAB	2028-07-13	2,71	9 725 593	-220 000	9 945 593
SBAB	2026-09-25	2,76	2 833 202	-222 000	3 055 202
SBAB	2027-03-16	3,48	20 000 000	-	20 000 000
			61 480 442	**-624 726**	**62 105 168**

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Varav Långfristig del	44 596 817	34 173 070
Varav Kortfristig del	16 883 625	27 932 098
	61 480 442	62 105 168

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

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	260 034	244 644
Moms	-31 169	39 249
Sociala avgifter och skatter	94 565	-
	323 430	**283 893**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förskottsbetalda årsavgifter	805 861	793 639
Upplupen el	146 744	157 805
Upplupen värme	77 922	230 145
Upp. vatten & avfall	116 344	100 500
Uppl. städning, skötsel & reparationer	-	87 619
Upplupna räntekostander	213 431	316 701
	1 360 302	**1 686 409**

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar som säkerhet	65 061 900	65 061 900
	65 061 900	**65 061 900**

Not 16 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-04-23 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Mats Voxlin
Ordförande

Mikael Andersson
Ledamot

Hanna Johansson Hessling
Ledamot

Marko Joona
Ledamot

Henrik Valtersson
Ledamot

Jesper Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sebastian Lexander
Revisor
Kungsbron Borevision

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02



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 resultatet 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.

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PAL-WV-KY36D-7TV02



Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PAL-WW-KY36D-7TV02

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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Marko Pentti Tapani Joona
Styrelseledamot
Serienummer: 1f44978fcab2e5[…]a77cb857d2465
IP: 92.244.xxx.xxx
2026-04-28 06:22:17 UTC

MIKAEL ANDERSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 1c5950f84fbff1[…]aae8a5461fa5b
IP: 92.244.xxx.xxx
2026-04-29 14:55:10 UTC

JESPER OLOV ÅSTRÖM
Styrelseledamot
Serienummer: 8d22e55f7a5a6b[…]3a9363919c755
IP: 92.244.xxx.xxx
2026-05-04 04:58:17 UTC

HENRIK VALTERSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 21c205a1d2df68[…]36aaa52f11f9b
IP: 79.136.xxx.xxx
2026-05-04 09:17:06 UTC

Hanna Elisabeth Hessling
Styrelseledamot
Serienummer: 373066ce1f3a07[…]5102d78ff4799
IP: 213.32.xxx.xxx
2026-05-04 11:18:29 UTC

Mats Voxlin
Ordförande
Serienummer: 095a89087473b4[…]1000fe5f80504
IP: 188.149.xxx.xxx
2026-05-04 11:26:52 UTC

Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sebastian Lexander
Revisor
Serienummer: 81d168d4ca5cb7[…]7e4d8bb22c816
IP: 213.88.xxx.xxx
2026-05-04 12:22:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: UPLTR-6HYB3-IT773-PALWV-KY36D-7TV02

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.