

# Årsredovisning

för

## BRF Staren 2

702002-1221

Räkenskapsåret

2024

# Årsredovisning 2024.

## Förvaltningsberättelse.

Styrelsen har under föregående år haft följande sammansättning.

Piotr Winiarski	Ordförande
Lars-Olof Nilsson	Ledamot
Anton Lindqvist	Ledamot
Emma Töpel Hanson	Ledamot
Tina Engström	Suppleant
Andreas Waterval	Suppleant

Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden.

### Revisor

Auktoriserad revisor för föreningen har varit Anna Nordberg, Familjeföretagens revisionsbyrå AB, (FAMREV).

### Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2024. Nästa ordinarie kommer att hållas 24 april 2025. Vid ordinarie stämma i april lades förslag fram om ändringar i stadgarna avseende skötsel av terrasser på tre vindslägenheter. Omröstning skedde därefter på extra stämma i september 2024 och slutna omröstning sker på stämma i april 2025.

### Huvudorganisation

Föreningen har under året innehaft medlemskap i Stockholms Fastighetsägarförening och har konsulterat fastighetsägarföreningen för juridisk rådgivning utan extra kostnader förutom medlemskapet.

### Förvaltning.

Föreningens ekonomiska förvaltning har som tidigare skötts av Revac Redovisningsbyrå AB. Botema AB tar över den ekonomiska förvaltningen 2025.

### Fastigheten

Föreningens fastighet har oförändrade taxeringsvärden 2024. Fastigheten är taxerad till 108 002 000 kr, varav markvärde 76 600 000 kr och byggnadsvärde 31 402 000 kr. Fastigheten är fullvärdes försäkrad.

## Underhåll

Fastigheten tekniska förvaltning har ombesörjts av styrelsen. Nödvändiga reparationer har utförts kontinuerligt. Delagott AB har utfört fastighetsskötsel med rondering i huset två gånger per månad. Styrelsen har hittat en lämpligt rutin för att proaktivt förvissa sig om att byggnormer följs vid större lägenhetsrenoveringar. Det gäller inte minst att VVS arbeten utförs på ett professionellt sätt för att förebygga vattenskador. Besiktningen bekostas av den medlem som genomför renoveringen.

Bostadsrättsföreningen beviljades bygglov för att omvandla en outhyrd lokal till en modern två-rumslägenhet. Betege Bygg AB lämnade ett anbud på 4,2 miljoner kr köpte den tomma lokalen och byggde om och sålde den nya färdiga bostadsrätten. Föreningen tog fram ett väl genomarbetat överlåtelseavtal med byggföretaget som gav styrelsen en trygghet att kunna genomföra affären på ett för föreningen tillfredsställande sätt. Betege AB sålde lägenheten med inflyttning 15 mars 2024. Det innebär att bostadsrättsföreningen har 41 lägenheter.

Under 2024 har många driftkostnader fortsatt blivit mycket dyrare och inflationen har skapat en osäkerhet om vad som är en rimlig kostnad. Fjärrvärme har kostat 526 796 kr, en prisökning med 12 %. Vatten och fastighetsförsäkring har också blivit väsentligt dyrare. Hissarna har haft upprepade driftstörningar som Stockholm Hiss under året delvis kommit tillrätta med. Reparationer och underhåll har gjorts som har gått på den utökade garantin.

Från 1 oktober 2023 skrevs ett nytt lokalkontrakt som ger föreningen en årshyra på 340 000 kr med ett företag som arbetar med hundar, ett s k Dog Spa. Verksamheten är uppskattad och innebär att Brf Staren 2 inte haft några tomma lokaler vilket tyvärr är mycket vanligt i Vasastaden.

Under 2024 spreds på den nyrenoverade gården en en tråkig grön alg som styrelsen var tvungen att anlita Color Off AB för en total miljövänlig rengöring. För många cyklar på gården har länge varit ett problem. Styrelsen anlidade Easy Recycling som märkte upp alla cyklar i källaren och på gården. Antalet cyklar minskade med ca sju stycken.

## Underhållsplan

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för de närmaste fem åren. Under 2024 har installerats en ny ventilation i en av lokalerna till en kostnad av 212 756 kr. Arbetet utfördes i juli för att inte hindra verksamheten i lokalen. OVK godkändes i lokalen vilket innebär att alla lägenheter och fyra lokaler nu har fått en godkänd OVK.

En vattenskada i ett förråd i källaren blev en komplicerad och dyrbar reparation. Fastighetens underhållsplan är tänkt att fungera som ett verktyg för att göra prioriteringar av långsiktiga reparationer. Styrelsen planerar att byta ut eller reparera fyra portar år 2025.

## Likviditet.

Styrelsen har bevakat och planerat ekonomin mycket noggrant för att slå vakt om en god likviditet. Likviditeten blev återställd när den nybyggda lägenheten såldes till Betege AB. Medlemsavgifterna höjdes med 10% i januari 2023 samt i januari 2024 höjdes avgifterna med 15% . Under 2024 uppgår medlemsavgifterna till nästan 800 000 kr. Av Revacs översikt framgår att föreningen har en avgift per kvadratmeter på 364 kr. Hyresintäkter på lokaler till 926 116 kr.

Föreningen har skulder på fyra miljoner kr. Räntekostnader uppgår till 176 176. Räntan var mycket hög i början året. En miljon kr har under året varit placerat på ett ”fast räntekonto” i Swedbank, en ränteintäkt på 48 923 kr.

## **Lokalhyresgäster.**

Bostadsrättsföreningen har kvar fyra lokaler som hyrts ut till olika företag. Intäkterna från hyreslokalerna är mycket viktiga för bostadsrättsföreningen. Det har i många år gjort det möjligt att ha låga medlemsavgifter.

Tyvänn har en lokalhyresgäst upprepade gånger under året inte betalat sin lokalhyra i rätt tid. Styrelsens har genom ett tålmodigt arbete lyckats förmå företaget att betala sin lokalhyra. Det innebär att föreningen inte har några hyresförluster.

## **Täckande av förlust i årets resultat.**

Styrelsen kommer att ta tillvara våra möjligheter att påverka resultatdisposition genom att aktivt använda reparationsfonden på det sätt som Revac föreslår. Det innebär ett anspråkstagande av reparationsfonden med 200 000 kr. Föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande genom att använda överskottskapital.

Vi ser att nyckeltalen ger en bättre bild av föreningens ekonomi. Det ger styrelsen inspiration att arbeta vidare med att utveckla den gamla fastigheten från 1888. Styrelsen kommer att arbeta för att öka delaktigheten i husets olika frågor bland vanliga medlemmar genom bra diskussioner och trevliga aktiviteter nu när arbetsplikten i föreningen tagits bort.

## **Överlåtelse av bostadsrätt.**

I föreningen har överlåtelse av en lägenhet skett under 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettomsättning	1 799	1 554	1 506	1 578
Resultat efter finansiella poster	-396	-631	-638	-10 979
Soliditet	87	87	81	81

<b>Nyckeltal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sparande/ kr/kvm	24	neg	neg	neg
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 819	1 819	2 730	2 730
Skuldsättning kr/kvm	1 534	1 534	2 301	2 301
Räntekänslighet, %	5,00	6,45	9,67	10,10
Energikostnad, VA, värme, el/kvm	274	249	250	210
Årsavgifter, kr/kvm	364	306	282	270
Årsavgifter, andel i % av totala rörelseintäkter	44	44	41	38

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet ( kronor):

ansamlat resultat	-27 332 583
årets resultat	-396 086
	<b>-27 728 669</b>

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	324 006
ianspråktagade av reparationsfond	-200 000
i ny räkning överföres	-27 852 675
	<b>-27 728 669</b>

**Förändringar i eget kapital**

*Bundet eget kapital*

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond
Vid årets början	1 868 456	26 173 243	27 618 000
Årets förändring	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 868 456</b>	<b>26 173 243</b>	<b>27 618 000</b>

Föreningens  
reparationsfond

Vid årets början	2 629 579
Avsättning till yttre fond	324 006
lansspråktagande av fond	-130 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 823 585</b>

*Fritt eget kapital*

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-26 507 088	-631 489
Disposition enligt föreningstämmobeslut	-825 495	631 489
Årets resultat	-	-396 085
<b>Vid årets slut</b>	<b>-27 332 583</b>	<b>-396 085</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2024**

**702002-1221**

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		-----	-----
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>		
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 799 366	1 553 908
Övriga rörelseintäkter		7 347	18 100
		-----	-----
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 806 713</b>	<b>1 572 008</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 654 525	-1 550 543
Övriga externa kostnader	4	-179 227	-210 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-245 816	-272 329
		-----	-----
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 079 568</b>	<b>-2 033 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-272 855</b>	<b>-461 458</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	59 230	34 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-182 411	-204 760
		-----	-----
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 181</b>	<b>-170 031</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-396 036</b>	<b>-631 489</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2  
ÅRSREDOVISNING 2024**

**702002-1221**

**BALANSRÄKNING**

Not  
1

**TILLGÅNGAR**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

33 573 871

33 819 687

**Summa materiella anläggningstillgångar**

33 573 871

33 819 687

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

4 727

2 224

Förutbetalda kostnader och  
upplupna intäkter

8

33 098

34 800

**Summa kortfristiga fordringar**

37 825

37 024

**Kassa och bank**

Kassa och bank

9

1 625 355

2 012 397

Bostadsrätterna, klientmedel

2 100

2 100

**Summa kassa och bank**

1 627 455

2 014 497

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 239 151**

**35 871 208**

=====

=====

BALANSRÄKNING

Not

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	1 868 456	1 868 456
Upplåtelseavgifter	26 173 243	26 173 243
Uppskrivningsfond	10 27 618 000	27 618 000
Föreningens reparationsfond	2 823 585	2 629 579
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	58 483 284	58 289 278
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-27 332 583	-26 507 088
Årets resultat	-396 086	-631 489
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	-27 728 669	-27 138 577
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 754 615</b>	<b>31 150 701</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	11 4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder	2 276	38 345
Övriga kortfristiga skulder	12 169 758	165 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 312 502	516 870
	-----	-----
Summa kortfristiga skulder	4 484 536	4 720 507
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>35 239 151</b>	<b>35 871 208</b>
	=====	=====

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2024**

**702002-1221**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	-----	-----
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-396 086	-631 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	245 816	272 329
Betald skatt	-438	2 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-150 708</b>	<b>-356 665</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-363	70 187
Förändring av leverantörsskulder	-36 069	-124 301
Förändring av kortfristiga skulder	-199 902	219 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-387 042</b>	<b>-191 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-2 000 000
Upplåtelse av bostadsrätt	0	4 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-387 042</b>	<b>2 008 466</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 012 397	3 931
Likvida medel vid årets slut	<b>1 625 355</b>	<b>2 012 397</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ( K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

#### Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningskostnad och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningar har skett enligt nedan:

	2024	2023
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Markanläggning	5,00%	5,00%

Uppskrivning på mark har gjorts mot uppskrivningsfond ( se not 12).

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	799 900	672 672
Hysesintäkter lokaler	926 116	809 236
Intäkter bredband	73 350	72 000
	<b>1 799 366</b>	<b>1 553 908</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2024**

702002-1221

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vatten och avlopp	105 000	79 501
Värme	526 796	471 209
Elkostnader	82 667	97 751
Sophämtning	101 309	120 418
Fastighetsskötsel	46 504	43 668
Trappstädning	100 773	97 952
Reparationer och underhåll	370 076	331 263
Fastighetsskatt/avgift	165 220	163 580
Kabel-TV	71 759	71 124
Försäkring	78 740	68 347
Medlemsavgifter	5 681	5 730
	<b>1 654 525</b>	<b>1 550 543</b>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	57 000	48 000
Sociala avgifter	9 848	8 082
Förvaltningskostnader	67 662	63 110
Revisionsarvoden	40 750	43 101
Konsultkostnad	0	25 000
Administration	4 017	23 301
	<b>179 277</b>	<b>210 594</b>

<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter	49 219	25 329
Utdelning	10 011	9 400
	<b>59 230</b>	<b>34 729</b>

<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader	176 177	198 479
Finansiella kostnader	6 234	6 281
	<b>182 411</b>	<b>204 760</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2024**

702002-1221

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Anskaffningsvärde mark	28 200 000	28 200 000
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 499 239	8 499 239
Årets anskaffningar, uppskrivning mark	0	0
Summa anskaffningsvärde byggnader	8 499 239	8 499 239
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 789 529	-3 619 544
Årets avskrivning	-169 985	-169 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 959 514	-3 789 529
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>32 739 725</b>	<b>32 909 710</b>

Avskrivning sker med 2 % per år på anskaffningsvärdet för byggnader  
 För mark sker ingen avskrivning.

<b>Not 7 Fastighetsförbättringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	1 516 625
Årets anskaffningar	0	0
Anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	1 516 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-606 648	-530 817
Årets avskrivning	-75 831	-75 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-682 479	-606 648
<b>Bokfört värde</b>	<b>834 146</b>	<b>909 977</b>

Avskrivning sker med 5 % per år på anskaffningsvärdet för fastighetsförbättringar.

<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>33 573 871</b>	<b>33 819 687</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>33 573 871</b>	<b>33 819 687</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2024**

702002-1221

**Not 8 Förutbetalda kostnader och  
upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	6 630	5 816
Förutbetald fastighetsskötsel	11 812	11 626
Förutbetalt bredband	14 656	14 656
Upplupna ränteintäkter	0	2 702
	<b>33 098</b>	<b>34 800</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	500 000	500 000

**Not 10 Uppskrivningsfond**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	27 618 000	27 618 000
Avsättningar som gjorts under året	0	0
Redovisat värde vid årets slut	27 618 000	27 618 000

Uppskrivning av markvärde har gjorts till 50% av taxeringsvärdet år 2019. Uppskrivningen har redovisats mot denna uppskrivningsfond och motiveras av att anläggningstillgången mark på balansdagen har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde. Tillgången har således skrivits upp till mot denna uppskrivningsfond enligt reglerna i ARL 4 kap 6§.

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

			2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Förfallotidpunkt		
Swedbank lån	3,216%	2025-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank lån	3,198%	2025-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån	3,216%	2025-02-28	1 000 000	1 000 000
			<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Summa kortfristiga skulder			<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2**  
**ÅRSREDOVISNING 2024**

702002-1221

<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållna hyresdepositioner	142 810	142 810
Personalskatt	17 100	14 400
Upplupna sociala avgifter	9 848	8 082
	<b>169 758</b>	<b>165 292</b>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	155 730	337 301
Upplupen kostnad revision	35 000	30 000
Upplupen kostnad värme	68 690	74 154
Upplupen kostnad el	10 114	15 830
Upplupen kostnad vatten	17 266	13 222
Upplupna räntekostnader	9 110	13 295
Upplupen kostnad sophämtning	16 592	15 584
Upplupen kostnad rep/underhåll	0	17 484
	<b>312 502</b>	<b>516 870</b>

<b>Not 14 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 460 000	7 460 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Stockholm / 2025**

Piotr Winiarski  
Ordförande

Anton Lindqvist

Lars-Olof Nilsson

Emma Töpel Hansson

**Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har  
lämnats / 2025**

**Anna Nordberg  
Auktoriserad Revisor  
Familjeföretagens Revisionsbyrå**

# 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."

## Piotr Jerzy Winiarski

Ordförande

Serienummer: f09b4f23f301c5[...]45a9a4fba7dc

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-03-11 12:33:44 UTC



## Nils Per Anton Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 7ebba0f6c750b2[...]c5f08b8b6457b

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-03-11 12:36:49 UTC



## EMMA TÖPEL HANSON

Styrelseledamot

Serienummer: 277f005e32ff16[...]bf52c1dc53506

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-03-11 14:19:20 UTC



## LARS-OLOF ERIK NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3c8006078d3fda[...]a9d5a41cdb971

IP: 79.136.xxx.xxx

2025-03-11 14:25:19 UTC



## Anna Birgitta Christina Nordberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: cf2fbe87eec467[...]4bda47de3576b

IP: 81.25.xxx.xxx

2025-03-11 14:29:11 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### 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.