



Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 18	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 5 088 kvm och 3 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 5088 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jianping Zheng	Ordförande
Isabel Plogell Pogosian	Styrelseledamot
Louise Löwenhav	Styrelseledamot
Peter Gibson	Styrelseledamot
Rad Moezzi	Styrelseledamot
Robert Wilhelm Henrik Ström	Styrelseledamot
Angelina Djordjevic	Suppleant
Martin Niknam	Suppleant
Sanaz Habibi-Shahbolaghi	Suppleant

Valberedning

Patricia Lageroos
Magnus Lindmark

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

My Bolin Auktoriserad revisor Balansen HB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Fönsterprojektet avslutades
- 2021** ● Ny garageport är installerad. Fönsterbyte pågår i hela fastigheten.
- 2020** ● Blästrat och lagat pelare i garaget. Installerat laddplatser i garaget
- 2019** ● Under våren har källaren fått en uppfräschning genom målning av gångar, golv och dörrar. Under året har även de delar som kvarstått av takbyggnationen färdigställts så som slutbesiktning av ventilationen.
- 2018** ● Slamsugning av pumpgropar och byte av nivåvippor har utförts. Innergården har fått en renovering med ny jord och nya växter. Under hösten har entréer, trapphusen och trapputrymmen fräschats upp med ommålning. OVK har utförts under året och har godkänts. Under året har arbeten med besiktningsanmärkningar av takbyggnationen utförts. Brandskyddet i fastigheten har uppdaterats.
- 2016-2017** ● Tak: Arbetet med att bygga nya lägenheter på taket påbörjades 2016 och takvåningen blev färdig med sex nya lägenheter under senare delen av 2017. Andelstalen räknades om i samband med detta. PCB-sanering: Sanering av fogar som innehöll PCB utfördes under året. Stambyte: Stamrenoveringen med relining har utförts. Ventilation: På bottenplanet har ventilationen fått en uppgradering och byggdes om i föreningens uthyrda lokaler. Ny belysning och nytt tak i huvudentrén med anledning av ventilationsarbetena.
- 2015** ● Stamspolning, renovering av soprum med nya sopkärl. Styrning av garageport utbytt. Under året har föreningen arbetat med säkerheten i fastigheten. Föreningens sista hyreslägenhet såldes och ett lån á 9.5 mkr är löst.
- 2014** ● OVK besiktning utfördes. Byte av avloppsledningar i källaren samt byte av entrépartier.
- 2013** ● Installation av fibernät (LAN) gjordes i fastigheten

- 2012** ● Stamspolning, ansökan ändring detaljplan, reparation efter vattenskada.
- 2011** ● Nya armaturer och ny nödbelysning installerad i trapphusen.
- 2010** ● Samtliga tre hissar har renoverats med nytt maskineri och automat dörrar
Nya armaturer och ny nödbelysning installerad i trapphusen.
- 2009** ● Utvändigt målning av samtliga fönster mor gården samt bottenvåning mot gatan
Dörrar i entré partierna målade och marmorgolven slipade
- 2008** ● Byte av en tvättmaskin. Förbättrande hanterings flöden, omdisponering av kärl och hushållssopor.
- 2007** ● Beslutade föreningsstämman att upphandla el kollektivt. Varje lägenhet debiteras sin egen
förbrukning på avgiftsavin kvartalsvis i efterskott.
- 2006** ● Trapphusen har målats om, alla hissar är uppgraderade till nya säkerhetskraven
- 2005** ● Nybyggnation av bastu och styrelserum, f.d. hobbyrum.
- 2004** ● Renovering av trapphus och källare. Ombyggnad av gården, markanläggning.
- 2003** ● Projektering av tillbyggnad på taket för ev. upplåtelse till takvåning,

Avtal med leverantörer

Ekonomisk samt Teknisk förvaltning Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)

Övrig verksamhetsinformation

Under året har samtliga ventiler i källaren bytts ut och renovering av vvc-stammarna har påbörjats.
Vattenburna radiatorer tas bort från toaletter och badrum för att minska risken för legionellautbrott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underskott

Årets underskott har föränletts av en vattenskada hos föreningens stora hyresgäst, ArtroCenter.
Vattenskadan har medfört stora reparationskostnader. Den har också medfört hyresförlust då hyresgäst inte
behöver erlägga full hyra under tid då lokalen inte varit fullt användbar. Effekten av vattenskadan kommer
även att påverka resultatet för innevarande år

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och
avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det
har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 107 836	4 940 033	4 739 740	4 451
Resultat efter fin. poster	-805 131	462 545	-4 361 000	541
Soliditet (%)	96	96	96	93
Yttre fond	2 012 850	933 500	656 400	-
Taxeringsvärde	256 600 000	256 600 000	256 600 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	578	530	530	530
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,4	52,8	56,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	311	389	466	544
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	293	389	466	544
Sparande per kvm totalyta, kr	237	311	226	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	91	87	132	106
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	148	135	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	71	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	266	268	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	2,96	-	-
Räntekänslighet (%)	0,54	7,3	8,8	0,0

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 248 988 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	59 640 901	-	-	59 640 901
Upplåtelseavgifter	28 998 233	-	-	28 998 233
Fond, yttre underhåll	933 500	309 550	769 800	2 012 850
Balanserat resultat	-14 254 427	152 995	-769 800	-14 871 233
Årets resultat	462 545	-462 545	-805 131	-805 131
Eget kapital	75 780 751	0	-805 131	74 975 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 101 433
Årets resultat	-805 131
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-769 800
Totalt	-15 676 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	866 931
Balanseras i ny räkning	-14 809 432

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 107 836	5 037 487
Övriga rörelseintäkter	3	501 880	69 851
Summa rörelseintäkter		5 609 716	5 107 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 509 191	-3 518 218
Övriga externa kostnader	9	-1 183 001	-375 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 360	-717 360
Summa rörelsekostnader		-6 409 552	-4 611 124
RÖRELSERESULTAT		-799 837	496 214
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 076	30 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-62 371	-64 650
Summa finansiella poster		-5 295	-33 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-805 131	462 545
ÅRETS RESULTAT		-805 131	462 545

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15, 17	75 236 129	75 941 633
Maskiner och inventarier	12	186 622	198 478
Summa materiella anläggningstillgångar		75 422 751	76 140 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 422 751	76 140 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 691	599 367
Övriga fordringar	13	1 294 346	1 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	103 307	240 509
Summa kortfristiga fordringar		1 453 344	841 586
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 055 828	2 092 348
Summa kassa och bank		1 055 828	2 092 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 509 172	2 933 934
SUMMA TILLGÅNGAR		77 931 923	79 074 045

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 639 134	88 639 134
Fond för yttre underhåll		2 012 850	933 500
Summa bundet eget kapital		90 651 984	89 572 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 871 233	-14 254 427
Årets resultat		-805 131	462 545
Summa fritt eget kapital		-15 676 364	-13 791 883
SUMMA EGET KAPITAL		74 975 620	75 780 751
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 186 640	1 582 120
Summa långfristiga skulder		1 186 640	1 582 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	395 480	395 480
Leverantörsskulder		626 131	461 817
Skatteskulder		20 105	47 058
Övriga kortfristiga skulder		95 535	25 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	632 412	781 703
Summa kortfristiga skulder		1 769 663	1 711 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 931 923	79 074 045

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-799 837	496 214
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	717 360	717 360
	-82 477	1 213 574
Erhållen ränta	61 371	26 686
Erlagd ränta	-63 402	-65 682
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-84 507	1 174 578
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	678 251	-768 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 520	203 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	653 264	609 635
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-395 480	-395 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-395 480	-395 480
ÅRETS KASSAFLÖDE	257 784	214 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 092 348	1 878 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 350 132	2 092 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 730 110	2 698 920
Hysesintäkter lokaler	1 086 612	1 045 884
Hysesintäkter garage	738 705	760 812
Hysesintäkter garage, moms	4 290	0
Hysesintäkter övr objekt	0	17 857
Deb. fastighetsskatt	128 039	149 640
Hyses- och avgiftsrabatt	-30 978	-15 252
El, moms	248 988	282 172
Elintäkter laddstolpe	17 000	16 894
Elintäkter laddstolpe moms	14 135	0
Påminnelseavgift	3 180	540
Dröjsmålsränta	5 858	0
Pantsättningsavgift	7 170	6 783
Överlåtelseavgift	7 165	11 817
Administrativ avgift	637	1 350
Andrahandsuthyrning	5 730	0
Övriga fakturerade kostnader	0	60 077
Vidarefakturerade kostnader	141 195	0
Öres- och kronutjämning	-1	-7
Summa	5 107 836	5 037 487

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	58 638
Övriga intäkter	28 373	0
Försäkringsersättning	473 507	11 213
Summa	501 880	69 851

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	110 899
Fastighetsskötsel utöver avtal	64 152	60 272
Fastighetsskötsel gård enl avtal	35 253	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 568	33 382
Städning enligt avtal	98 331	86 334
Städning utöver avtal	3 005	0
Besiktningar	12 500	0
Hissbesiktning	7 276	6 966
Brandskydd	6 658	17 599
Bevakning	1 513	14 456
Myndighetstillsyn	4 500	0
Gårdkostnader	2 281	0
Snöröjning/sandning	0	2 800
Serviceavtal	14 141	21 352
Mattvätt/Hyrmattor	29 536	30 337
Förbrukningsmaterial	36 699	0
Summa	325 412	384 397

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 106	4 940
Bostadsrättslägenheter	1 120	0
Tvättstuga	5 422	56 423
Trapphus/port/entr	10 698	15 108
Källarutrymmen	70 575	0
Dörrar och lås/porttele	20 115	8 688
Övriga gemensamma utrymmen	6 931	0
VVS	191 266	3 353
Värmeanläggning/undercentral	5 053	0
Ventilation	54 949	20 705
Elinstallationer	80 558	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 500	0
Hissar	109 640	114 244
Garage/parkering	2 494	0
Vattenskada	487 712	77 853
Skador/klotter/skadegörelse	49 778	0
Summa	1 119 917	301 313

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	270 941	0
Stambyte	159 775	0
Entr/trapphus	13 975	0
Gemensamma utrymmen	0	166 114
VVS	331 074	156 209
Värmeanläggning	91 167	33 473
Elinstallationer	0	47 713
Fönster	0	28 125
Mark/gård/utemiljö	0	59 748
Summa	866 931	491 381

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	490 974	445 111
Uppvärmning	767 869	751 356
Vatten	166 593	359 365
Sophämtning/renhållning	158 765	103 093
Summa	1 584 201	1 658 925

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	195 497	165 288
Självrisk	0	92 486
Kabel-TV	21 824	31 680
Bredband	126 720	126 642
Fastighetsskatt	268 690	266 107
Summa	612 731	682 203

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 561	4 651
Juridiska åtgärder	1 871	6 250
Inkassokostnader	4 167	1 939
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	790 802	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 250	27 750
Styrelseomkostnader	60 574	0
Fritids och trivselkostnader	318	0
Föreningskostnader	15 765	39 852
Förvaltningsarvode enl avtal	194 621	54 331
Överlåtelsekostnad	14 042	14 772
Pantsättningskostnad	10 320	8 479
Administration	11 628	5 822
Konsultkostnader	35 401	195 955
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga externa kostnader	0	10 015
Summa	1 183 001	375 546

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	61 647	64 291
Dröjsmålsränta	301	359
Kostnadsränta skatter och avgifter	423	0
Summa	62 371	64 650

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 591 592	89 591 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 591 592	89 591 592
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 649 959	-12 944 448
Årets avskrivning	-705 504	-705 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 355 463	-13 649 959
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 236 129	75 941 633
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 323 850</i>	<i>28 323 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 800 000	82 800 000
Taxeringsvärde mark	173 800 000	173 800 000
Summa	256 600 000	256 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 003	237 003
Utgående anskaffningsvärde	237 003	237 003
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 525	-26 676
Avskrivningar	-11 856	-11 849
Utgående avskrivning	-50 381	-38 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	186 622	198 478

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42	1 710
Transaktionskonto	647 128	0
Borgo räntekonto	647 176	0
Summa	1 294 346	1 710

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	76 647	195 497
Förutbet kabel-TV	5 540	5 456
Förutbet bredband	21 120	21 120
Upplupna ränteintäkter	0	4 295
Övr förutb kostn uppl int	0	14 141
Summa	103 307	240 509

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,13 %	1 582 120	1 977 600
Summa			1 582 120	1 977 600
Varav kortfristig del			395 480	395 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	52 018	114 898
Uppl kostnad Värme	110 117	112 474
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	4 127	5 158
Uppl kostn vatten	34 310	29 325
Uppl kostnad Sophämtning	18 430	14 243
Förutbet hyror/avgifter	393 410	268 572
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	150 088
Övriga uppl kostn och förutb int	0	66 945
Summa	632 412	781 703

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med vvc-renoveringen fortsätter. OVK-besiktning ska göras.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jianping Zheng
Ordförande

Isabel Plogell Pogosian
Styrelseledamot

Louise Löwenhav
Styrelseledamot

Peter Gibson
Styrelseledamot

Rad Moezzi
Styrelseledamot

Robert Wilhelm Henrik Ström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Balansen HB
My Bolin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 09:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 13:55

DOCUMENT ID:

BJx-V2qubxg

ENVELOPE ID:

SJgVh5dbel-BJx-V2qubxg

DOCUMENT NAME:

Brf Staren 18, 769603-7170 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

616f55305ef9c60c6bb84d1c429354af8cd1716a582440
9fa39680172213203f83208fed54acab9660640640fb34
4b7b7a1083cf08d1d306dc3c0fe14a0ca236

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. Peter Georges Erik Gibson	 Signed	19.05.2025 14:06	eID	Swedish BankID
gibsonhemma@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 14:02	Low	IP: 94.191.136.15
2. JIANPING ZHENG	 Signed	19.05.2025 14:36	eID	Swedish BankID
jp-zheng@hotmail.com	Authenticated	19.05.2025 14:36	Low	IP: 94.234.77.27
3. LOUISE LÖWENHAV	 Signed	19.05.2025 14:39	eID	Swedish BankID
lloenhav@hotmail.com	Authenticated	19.05.2025 14:17	Low	IP: 85.230.180.74
4. Robert Wilhelm Henrik Ström	 Signed	19.05.2025 16:47	eID	Swedish BankID
robertbostad@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 14:35	Low	IP: 95.193.129.148
5. RAD MOEZZI	 Signed	19.05.2025 23:49	eID	Swedish BankID
rad.moezzi@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 23:47	Low	IP: 172.226.49.11
6. ISABEL PLOGELL POGOSIAN	 Signed	20.05.2025 20:13	eID	Swedish BankID
isabel.pogosian@gmail.com	Authenticated	20.05.2025 05:37	Low	IP: 85.230.96.116
7. My Gudrun Maria Bolin	 Signed	21.05.2025 09:17	eID	Swedish BankID
my.bolin@balansen.se	Authenticated	21.05.2025 09:17	Low	IP: 46.182.205.36

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 18
Org.nr. 769603-7170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 18 för år 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". 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 18 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 09:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 13:55

DOCUMENT ID:

rkMZVnq_Zll

ENVELOPE ID:

r1xgVnc_bgg-rkMZVnq_Zll

DOCUMENT NAME:

Brf Staren 18 Revisionsberättelse 241231.pdf

2 pages

SHA-512:

90f5cf944bd9a076a4c5d8821cf422441a66a5fe68a7688
5f5fe994a1653b1aa9e1a3790c92f5f241235c2f96f2411e
e7e023aae307af0514c59ca942b3d143c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. My Gudrun Maria Bolin	Signed	21.05.2025 09:16	eID	Swedish BankID
my.bolin@balansen.se	Authenticated	21.05.2025 09:16	Low	IP: 46.182.205.36

* 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