

# Årsredovisning 2024

Brf Starrbäcken 2

769603-5851



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Starrbäcken 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-16. Stadgar registrerades 2020-11-26 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Starrbäcken 2	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 104 bostadsrätter om totalt 9 593 kvm. Byggnadernas totalyta är 9593 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Henrik Österberg	Ordförande
Jan Cruseman	Styrelseledamot
Charlotte Ferdman	Styrelseledamot
Susanna Spångberg	Styrelseledamot
Ulrika Nisell	Styrelseledamot
Ulrika Nordström	Suppleant
Nils Anders Edberg	Suppleant

### Valberedning

Eva Reman & Mattias Ehn

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Erik Hallander    Auktoriserad revisor    WeAudit Sweden AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-10. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Elektroniskt passersystem till alla portar samt cykelrum  
Renovering av kök hyresrätt 237  
Ny hemsida  
Nytt bokningssystem tvättstuga
- 2023** ● Två nya tvättmaskiner.
- 2022** ● Renovering av föreningslokal
- 2021** ● Installation av laddstolar i garagen  
Ny styrcentral värmeanläggning  
Nytt torkskåp och grovtvättmaskin  
Installation av kodlås till cykelrum  
Ny hemsida och digital tvättstugebokning
- 2020** ● Isolering av tak under portar i ringhusen  
Spolning av vertikala stammar  
Föryngringsbeskrining och renovering av norra gården  
Målning av portar ringhusen  
Inköp av två nya tvättmaskiner och en torktumlare  
Ny fasadbelysning mot fontänen och gångvägen innanför ringhusen
- 2019** ● Renovering av skyddsrum. Besiktigade och godkända av MSB
- 2018** ● Hyresgästers badrum
- 2017-2019** ● Hissar

## Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering garage  
Ny utebelysning samt byte av armatur i trapphus

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsstäd	Städenergi
Fiber	Ownit
Grovsopor	RuterRetur
Hisservice	Trygga Hiss
Teknisk förvaltning	Aphos
Trädgård & Snöröjning	IT Underhåll

## Medlem i samfällighet och gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

GA:1, Föreningens andel 15,5%, förvaltar garage.

GA:5, Föreningens andel 11,5%, förvaltar garage.

Sopsugen, Föreningens andel 8%

Fontänens samfällighetsförening, Föreningens andel 19,4%, förvaltar grönområden och fontän.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har inte kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmar ansvarar själva för försäkring av bostadsrätt .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens avgifter var oförändrade under 2024. Baserat på utdelningen från ränteplaceringar, tidigare sparat kapital och dolda tillgångar i form av hyresrätt er bedömer styrelsen i samråd med ekonomisk förvaltare att föreningens sparande ligger på en hållbar nivå.

Föreningen har erhållit en ränta på 69 334 kronor från konto i SBAB, samt en upplupen ränta på 149 437 kronor på placeringskonto som betalas ut i mars 2025.

Hyran för föreningens hyresrätter höjdes med 5 % från 1 januari 2025.

### Övriga uppgifter

Föreningen införde sortering av matavfall.

Föreningen arbetar tillsammans med de andra delägarna i sopsugens samfällighet för att möta kraven på sortering av hushållsnära förpackningsinsamling till 2027.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 768 452	5 697 888	6 119 322	6 089 326
Resultat efter fin. poster	-460 484	-861 018	-725 935	53 120
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	4 557 483	4 131 755	3 823 632	2 910 378
Taxeringsvärde	525 000 000	525 000 000	525 000 000	394 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	422	422	467	469
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,0	64,7	68,8	69,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	108	100	118	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	67	73	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	102	96	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	56	45	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	240	226	215	183
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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 planerat 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	171 161 859	-	-	171 161 859
Upplåtelseavgifter	25 507 509	-	-	25 507 509
Fond, yttre underhåll	4 131 755	-	425 728	4 557 483
Balanserat resultat	-8 069 282	-861 018	-425 728	-9 356 028
Årets resultat	-861 018	861 018	-460 484	-460 484
<b>Eget kapital</b>	<b>191 870 823</b>	<b>0</b>	<b>-460 484</b>	<b>191 410 339</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 356 028
Årets resultat	-460 484
<b>Totalt</b>	<b>-9 816 512</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 099 358
Att från yttre fond i anspråk ta	-187 723
Balanseras i ny räkning	-10 728 147
	<b>-9 816 512</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 768 452	5 697 888
Övriga rörelseintäkter	3	391	201 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 768 844</b>	<b>5 898 997</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 730 565	-5 239 941
Övriga externa kostnader	9	-491 254	-456 621
Personalkostnader	10	-154 068	-157 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 307 392	-1 237 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 683 279</b>	<b>-7 091 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-914 435</b>	<b>-1 192 903</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		454 124	331 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-173	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>453 951</b>	<b>331 885</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-460 484</b>	<b>-861 018</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-460 484</b>	<b>-861 018</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	175 040 893	176 199 109
Maskiner och inventarier	13	1 097 568	409 644
Pågående projekt		91 081	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 229 542</b>	<b>176 608 753</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>176 229 542</b>	<b>176 608 753</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 132	44 556
Övriga fordringar	14	1 955	3 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	810 448	671 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>833 535</b>	<b>719 724</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		15 652 292	15 871 704
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 652 292</b>	<b>15 871 704</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 485 827</b>	<b>16 591 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 715 370</b>	<b>193 200 181</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		196 669 368	196 669 368
Fond för yttre underhåll		4 557 483	4 131 755
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>201 226 851</b>	<b>200 801 123</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 356 028	-8 069 282
Årets resultat		-460 484	-861 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 816 512</b>	<b>-8 930 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>191 410 339</b>	<b>191 870 823</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		271 526	275 678
Skatteskulder		17 110	22 370
Övriga kortfristiga skulder		13 140	17 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 003 254	1 013 688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 305 031</b>	<b>1 329 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 715 370</b>	<b>193 200 181</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-914 435</b>	<b>-1 192 903</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 307 392	1 237 632
	<b>392 957</b>	<b>44 729</b>
Erhållen ränta	496 950	180 645
Erlagd ränta	-173	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>889 734</b>	<b>225 374</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-156 637	14 784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 327	-99 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>708 770</b>	<b>141 046</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-928 181	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-928 181</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-219 411</b>	<b>141 046</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>15 871 704</b>	<b>15 730 658</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>15 652 292</b>	<b>15 871 704</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Starrbäcken 2 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,83 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

#### 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	3 816 780	3 816 780
Hysesintäkter, bostäder	889 750	844 181
Hysesintäkter, lokaler	195 807	191 623
Hysesintäkter, p-platser	757 840	760 800
Kabel-TV/Bredband	900	900
Vatten	8 751	12 240
El	8 118	8 685
Laddbox	45 594	27 022
Gemensamhetslokal	10 200	10 050
Övriga intäkter	21 492	20 964
Andrahandsuthyrning	13 220	4 643
<b>Summa</b>	<b>5 768 452</b>	<b>5 697 888</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	2
Elprisstöd	0	131 232
Övriga rörelseintäkter	388	69 875
<b>Summa</b>	<b>391</b>	<b>201 109</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	173 938	184 341
Besiktning och service	119 115	162 565
Städning	149 127	198 071
Trädgårdsarbete	270 728	202 604
Snöskottning	12 874	38 363
<b>Summa</b>	<b>725 781</b>	<b>785 944</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 040	58 259
Bostäder	33 316	29 370
Tvättstuga	355	102 585
Dörrar och lås/porttele	61 220	23 198
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 148
VA	129 859	155 499
Ventilation	959	11 039
El	0	21 628
Hissar	74 097	55 508
Balkonger	1 685	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	17 804
<b>Summa</b>	<b>306 530</b>	<b>479 037</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	73 694	0
Bostäder	87 500	0
Dörrar och lås/porttele	0	315 250
Ventilation	26 529	266 287
<b>Summa</b>	<b>187 723</b>	<b>581 537</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El garage	78 000	60 877
Fastighetsel	556 179	586 515
Uppvärmning	993 127	976 266
Vatten	677 216	540 489
Sophämtning	373 094	313 240
<b>Summa</b>	<b>2 677 616</b>	<b>2 477 387</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	144 152	131 788
Kabel-TV	18 736	17 598
Bredband	95 179	72 803
Samfällighet	395 547	519 057
Fastighetsskatt	179 300	174 790
<b>Summa</b>	<b>832 914</b>	<b>916 036</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	267 659	265 609
Förbrukningsmaterial	2 242	3 744
Juridiska kostnader	16 125	0
Revisionsarvoden	27 500	24 125
Ekonomisk förvaltning	177 728	163 144
<b>Summa</b>	<b>491 254</b>	<b>456 621</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 001	120 001
Sociala avgifter	34 067	37 704
<b>Summa</b>	<b>154 068</b>	<b>157 705</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	173	0
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>0</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	199 123 325	199 123 325
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>199 123 325</b>	<b>199 123 325</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 924 216	-21 766 000
Årets avskrivning	-1 158 216	-1 158 216
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 082 432</b>	<b>-22 924 216</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>175 040 893</b>	<b>176 199 109</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 578 620</i>	<i>59 578 620</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark	354 000 000	354 000 000
<b>Summa</b>	<b>525 000 000</b>	<b>525 000 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 847 784	3 847 784
Inköp	837 100	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 684 884</b>	<b>3 847 784</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 438 140	-3 358 724
Avskrivningar	-149 176	-79 416
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-3 587 316</b>	<b>-3 438 140</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 097 568</b>	<b>409 644</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 955	3 879
<b>Summa</b>	<b>1 955</b>	<b>3 879</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 622	291 229
El	302	0
Försäkringspremier	146 482	130 835
Kabel-TV	4 758	4 684
Bredband	47 625	47 625
Förvaltning	46 245	45 676
Inkomsträntor	108 414	151 240
<b>Summa</b>	<b>810 448</b>	<b>671 289</b>

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 224	164 020
Städning	15 057	14 494
El	119 499	126 664
Uppvärmning	122 688	142 389
Vatten	57 339	45 944
Förutbetalda avgifter/hyror	484 447	480 177
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>1 003 254</b>	<b>1 013 688</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Charlotte Ferdman  
Styrelseledamot

---

Henrik Österberg  
Ordförande

---

Jan Cruseman  
Styrelseledamot

---

Susanna Spångberg  
Styrelseledamot

---

Ulrika Nisell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

WeAudit Sweden AB  
Erik Hallander  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 07:57

DOCUMENT ID:

ryMg8Z-I1gl

ENVELOPE ID:

B1I1W-8yex-ryMg8Z-I1gl

DOCUMENT NAME:

Brf Starrbäcken 2, 769603-5851 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Charlotte Ferdman cferdman@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:26 23.04.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.99.154
2. JAN CRUSEMAN jancruseman@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:28 23.04.2025 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.99.146
3. SUSANNA SPÅNGBERG sspangberg@live.se	Signed Authenticated	23.04.2025 09:08 23.04.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.34.25
4. HENRIK KARL HJALMAR ÖSTERBERG hank.osterberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:15 23.04.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.84.120
5. ULRIKA NISELL ulrika.nisell@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:19 23.04.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.124.217
6. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	Signed Authenticated	23.04.2025 16:21 23.04.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.39.48

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Starrbäcken 2

Org.nr 769603-5851

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Starrbäcken 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Starrbäcken 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

---

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 07:57

DOCUMENT ID:

SyexL-WUJgg

ENVELOPE ID:

Bk1LWbUJel-SyexL-WUJgg

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Starrbäcken 2 - 2024.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HALLANDER	Signed	23.04.2025 16:26	eID	Swedish BankID
erik.hallander@weaudit.se	Authenticated	23.04.2025 16:25	Low	IP: 92.43.39.48

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