

Årsredovisning 2025

Brf Starrbäcken 2

769603-5851



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Starrbäcken 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-23 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 fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 105 bostadsrätter om totalt 9 593 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 783 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Eva Reman & Mattias Ehn

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Hallander Revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-02. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2019** ● Hissar

- 2018** ● Hyresgästers badrum

- 2019** ● Renovering av skyddsrum. Besiktigade och godkända av MSB

- 2020** ● Spolning av vertikala stammar
Förnyringsbeskrining 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
Isolering av tak under portar i ringhusen

- 2021** ● Installation av laddstolar i garagen
Ny styrcentral värmeanläggning
Nytt torkskåp och grovtvättmaskin
Ny hemsida och digital tvättstugebokning
Installation av kodlås till cykelrum

- 2022** ● Renovering av föreningslokal

- 2023** ● Två nya tvättmaskiner.
OVK

- 2024** ● Elektroniskt passersystem till alla portar samt cykelrum
Ny hemsida
Nytt bokningssystem tvättstuga
Renovering av kök hyresrätt 237

- 2025** ● Renovering av garage del 1
Radonmätning
Ny utebelysning samt byte av armatur i trapphus
Stamspolning
Ny automatisk dörröppnare port 2

Planerade underhåll

- 2026** ● Lösning för FNI
Renovering garage del 2

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens avgift er var oförändrade under 2025. Baserat på utdelningen från ränteplaceringar, tidigare sparat kapital och dolda tillgångar i form av hyresrätter har föreningens sparande legat på en hållbar nivå. En utredning om rättvis avgift kommer att utföras av Nabo på uppdrag av styrelsen 2026 för att säkra långsiktigt hållbar avgift.

Föreningen har 2025 erhållit en ränta och upplupen ränta på 149 768 kronor från konto i SBAB. Föreningen har en placering i räntekonto hos SBAB som löper tom 2026-12-11 med 2,36% ränta vilket ger en ränta på 236 000 kronor vid avslut.

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

Förändringar i avtal

From januari 2026 byter föreningen hissleverantör till Stockholm Hiss och Elteknik AB.

Övriga uppgifter

Föreningen arbetar tillsammans med de andra delägarna i sopsugens samfällighet för att möta kraven på sortering av hushållsnäraförpackningsinsamling till 1 januari 2027.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 153 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 742 823	5 768 452	5 697 888	6 119 322
Resultat efter fin. poster	-2 746 735	-460 484	-861 018	-725 935
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	5 469 118	4 557 483	4 131 755	3 823 632
Taxeringsvärde	529 207 000	525 000 000	525 000 000	525 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	422	422	422	467
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,5	66,0	64,7	68,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	17	108	100	118
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	66	67	73
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	104	102	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	71	56	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	240	226	215
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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	171 161 859	-	1 521 355	172 683 214
Upplåtelseavgifter	25 507 509	-	7 703 645	33 211 154
Fond, yttre underhåll	4 557 483	-	911 635	5 469 118
Balanserat resultat	-9 356 028	-460 484	-911 635	-10 728 147
Årets resultat	-460 484	460 484	-2 746 735	-2 746 735
Eget kapital	191 410 339	0	6 478 265	197 888 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 728 147
Årets resultat	-2 746 735
Totalt	-13 474 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 128 136
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 264 917
Balanseras i ny räkning	-10 338 101
	-13 474 882

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 742 823	5 768 452
Övriga rörelseintäkter	3	-6	391
Summa rörelseintäkter		5 742 817	5 768 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 321 954	-4 730 565
Övriga externa kostnader	9	-551 847	-491 254
Personalkostnader	10	-227 172	-154 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 624 370	-1 307 392
Summa rörelsekostnader		-8 725 344	-6 683 279
RÖRELSERESULTAT		-2 982 527	-914 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		235 912	454 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-120	-173
Summa finansiella poster		235 792	453 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 746 735	-460 484
ÅRETS RESULTAT		-2 746 735	-460 484

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	176 870 494	175 040 893
Maskiner och inventarier	13	934 466	1 097 568
Pågående projekt	14	0	91 081
Summa materiella anläggningstillgångar		177 804 960	176 229 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		177 804 960	176 229 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 330	21 132
Övriga fordringar	15	10 063 779	3 886 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	723 727	810 448
Summa kortfristiga fordringar		10 832 836	4 718 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 659 475	11 767 302
Summa kassa och bank		10 659 475	11 767 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 492 312	16 485 827
SUMMA TILLGÅNGAR		199 297 272	192 715 370

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 894 368	196 669 368
Fond för yttre underhåll		5 469 118	4 557 483
Summa bundet eget kapital		211 363 486	201 226 851
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 728 147	-9 356 028
Årets resultat		-2 746 735	-460 484
Summa ansamlad förlust		-13 474 882	-9 816 512
SUMMA EGET KAPITAL		197 888 604	191 410 339
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		332 531	271 526
Skatteskulder		25 468	17 110
Övriga kortfristiga skulder		75 692	13 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	974 977	1 003 254
Summa kortfristiga skulder		1 408 668	1 305 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 297 272	192 715 370

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 982 527	-914 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 624 370	1 307 392
	-358 157	392 957
Erhållen ränta	194 558	496 950
Erlagd ränta	-120	-173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-163 719	889 734
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 119 523	-156 637
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 637	-24 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 179 605	708 770
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 199 788	-928 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 199 788	-928 181
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 225 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 225 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 154 393	-219 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 652 292	15 871 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 497 900	15 652 292

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Starrbäcken 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,94 - 2,00 %
Yttertak	3,00 %
Fasader	11,58 %
Balkonger	3,00 %
Fönster	4,77 %
Stamledningar VA	4,77 %
Stamledningar Värme	1,69 %
Styr & övervakning	3,69 %
Ventilation	11,58 %
El	4,50 %
Hissar	2,90 %
Garage	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Under året har föreningens stadgar uppdaterats. Avsättning till fond för yttre underhåll sker därmed numera i enlighet med föreningens underhållsplan.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 816 780	3 816 780
Hysesintäkter, bostäder	922 815	889 750
Hysesintäkter, lokaler	196 196	195 807
Hysesintäkter, p-platser	661 200	757 840
Kabel-TV/Bredband	885	900
Vatten	22 350	8 751
El	32 605	8 118
Övriga intäkter	89 992	90 506
Summa	5 742 823	5 768 452

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	3
Övriga rörelseintäkter	0	388
Summa	-6	391

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	201 927	173 938
Städning	163 839	149 127
Besiktning och service	180 073	119 115
Trädgårdsarbete	164 754	270 728
Snöskottning	17 322	12 874
Övrigt	3 080	0
Summa	730 995	725 781

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	55 311	5 040
Bostäder	8 357	33 316
Tvättstuga	0	355
Trapphus/port/entr	12 507	0
Dörrar och lås/porttele	33 011	61 220
VA	25 399	129 859
Värme	1 420	0
Ventilation	0	959
Hissar	52 130	74 097
Balkonger	0	1 685
Försäkringsärende/vattenskada	51 183	0
Summa	239 319	306 530

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	73 694
Bostäder	-87 500	87 500
Trapphus/port/entré	105 391	0
Dörrar och lås/porttele	40 738	0
VA	116 875	0
Ventilation	6 500	26 529
Tak	106 250	0
Summa	288 254	187 723

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El garage	37 975	78 000
Fastighetsel	593 571	556 179
Uppvärmning	1 024 038	993 127
Vatten	761 724	677 216
Sophämtning	409 637	373 094
Summa	2 826 945	2 677 616

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	160 417	144 152
Kabel-TV	19 032	18 736
Bredband	116 925	95 179
Samfällighet	738 357	395 547
Fastighetsskatt	201 710	179 300
Summa	1 236 441	832 914

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	261 483	267 659
Förbrukningsmaterial	81 486	2 242
Juridiska kostnader	0	16 125
Revisionsarvoden	28 875	27 500
Ekonomisk förvaltning	180 004	177 728
Summa	551 847	491 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	174 133	120 001
Sociala avgifter	53 039	34 067
Summa	227 172	154 068

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	120	173
Summa	120	173

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 123 325	199 123 325
Årets inköp	4 199 788	0
Omföring från maskiner och inventarier	2 920 720	0
Omföring från pågående projekt	91 081	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	206 334 914	199 123 325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 082 432	-22 924 216
Årets avskrivning	-2 497 650	-1 158 216
Omföring från maskiner och inventarier	-2 884 338	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 464 420	-24 082 432
Utgående restvärde enligt plan	176 870 494	175 040 893
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 578 620</i>	<i>59 578 620</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	196 207 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark	333 000 000	354 000 000
Summa	529 207 000	525 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 684 884	3 847 784
Årets inköp	0	837 100
Omföring till byggnad	-2 920 720	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 764 164	4 684 884
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 587 316	-3 438 140
Årets avskrivning	-126 720	-149 176
Omföring till byggnad	2 884 338	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-829 698	-3 587 316
Utgående restvärde enligt plan	934 466	1 097 568

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	91 081	0
Årets investeringar	0	91 081
Omfört till Byggnad	-91 081	0
Summa pågående arbeten	0	91 081

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	355	1 955
Övriga fordringar	9 225 000	0
Nabo Klientmedelskonto	831 256	2 794 276
Borgo	7 168	1 090 715
Summa	10 063 779	3 886 945

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 004	456 622
El	0	302
Försäkringspremier	153 281	146 482
Kabel-TV	4 799	4 758
Bredband	1 425	47 625
Förvaltning	49 450	46 245
Inkomsträntor	149 768	108 414
Summa	723 727	810 448

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 799	164 224
Städning	0	15 057
El	103 333	119 499
Uppvärmning	123 105	122 688
Vatten	64 350	57 339
Beräknade uppl. sociala avifter	47 130	0
Förutbetalda avgifter/hyror	442 260	484 447
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	974 977	1 003 254

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

Inga

2024-12-31

Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen upplät lägenhet 169 med tillträde 2026-01-19. Försäljningslikvid 9 225 000 kronor. Föreningen säger upp samtliga hyresavtal för garagen för omförhandling. Nya avtal skrivs med moms klausul för att förbereda för moms på parkeringsplatser from oktober 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Stockholm

Charlotte Ferdman
Styrelseledamot

Henrik Österberg
Ordförande

Susanna Spångberg
Styrelseledamot

Ulrika Nisell
Styrelseledamot

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

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 16:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 08:48

DOCUMENT ID:

B1gTN3hnbl

ENVELOPE ID:

r1xTV3h3We-B1gTN3hnbl

DOCUMENT NAME:

Brf Starrbäcken 2, 769603-5851 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

38125ea6a0d5a5f9da67686c8f845cbee051bd89e6a112
4d87992f77517c85cdeedfdfecae7a4d2941ddabb77a4d8
d9721977d3acdf4818d6f4293d8e4b45dd16

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. SUSANNA SPÅNGBERG sspangberg@live.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:31 15.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.99.252
2. HENRIK ÖSTERBERG hank.osterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 07:16 15.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.99.237
3. Karin Charlotte Ferdman c_ferdman@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:23 16.04.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.50.130
4. KARIN ULRIKA NISELL ulrika.nisell@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:35 16.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.144.100
5. BJÖRN ERIK EKETRÄ HAL LANDER erik.hallander@weaudit.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:51 16.04.2026 16:50	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.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Starrbäcken 2

Org.nr 769603-5851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Starrbäcken 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan så vill jag anmärka på att årsredovisningen och revisionsberättelsen för 2024 inte var tillgängliga i rätt tid i förhållande till stämman 2025 som stadgarna och lagen föreskriver.

Eskilstuna, enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 16:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 08:48

DOCUMENT ID:

Skxg6V32nZl

ENVELOPE ID:

SkgaN3nnWI-Skxg6V32nZl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Starrbäcken 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

d9d70d6863a145c1ed1a121da7c412cc108953bd92c15
28ef32cc0ac848b1f036ffa3f8a78a11769d3be7fb67f378
4693d6945f73d5c3afe0bd18686347a4cbf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ERIK EKETRÄ HAL LANDER	Signed	16.04.2026 16:49	eID	Swedish BankID
erik.hallander@weaudit.s e	Authenticated	16.04.2026 16:49	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.

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