



Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren 18

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. 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. 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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 18	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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 332 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 408 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Gibson	Ordförande
Robert Ström	Styrelseledamot
Jianping Zheng	Styrelseledamot
Louise Löwenhav	Styrelseledamot
Klara Strömberg	Styrelseledamot
Angelina Djordjevic	Styrelseledamot
Isabel Plogell Pogolian	Styrelseledamot
Rad Moezzi	Suppleant
Patricia Hagén Gabay	Suppleant
Martin Nikman	Suppleant avgick okt 2025

Valberedning

Magnus Lindmark
Patricia Lageroos

Firmateckning

Firman tecknas 2 i förening.

Revisorer

My Bolin Auktoriserad revisor Balansen HB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Projektering av tillbyggnad på taket för ev. upplåtelse till takvåning,
- 2004** ● Renovering av trapphus och källare. Ombyggnad av gården, markanläggning.
- 2005** ● Nybyggnation av bastu och styrelserum, f.d. hobbyrum.
- 2006** ● Trapphusen har målats om, alla hissar är uppgraderade till nya säkerhetskraven
- 2007** ● Beslutade föreningsstämman att upphandla el kollektivt. Varje lägenhet debiteras sin egen förbrukning på avgiftsavin kvartalsvis i efterskott.
- 2008** ● Byte av en tvättmaskin. Förbättrande hanterings flöden, omdisponering av kärl och hushållssopor.
- 2009** ● Dörrar i entré partierna målade och marmorgolven slipade
Utvändigt målning av samtliga fönster mor gården samt bottenvåning mot gatan
- 2010** ● Nya armaturer och ny nödbelysning installerad i trapphusen.
Samtliga tre hissar har renoverats med nytt maskineri och automat dörrar
- 2011** ● Nya armaturer och ny nödbelysning installerad i trapphusen.
- 2012** ● Stamspolning, ansökan ändring detaljplan, reparation efter vattenskada.
- 2013** ● Installation av fibernät (LAN) gjordes i fastigheten
- 2014** ● OVK besiktning utfördes. Byte av avloppsledningar i källaren samt byte av entrépartier.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 2020** ● Blästrat och lagat pelare i garaget. Installerat laddplatser i garaget
- 2021** ● Ny garageport är installerad. Fönsterbyte pågår i hela fastigheten.
- 2022** ● Fönsterprojektet avslutades
- 2023** ● I garaget har väggar, linjer och siffror målats
- 2024** ● Under året har samtliga ventiler i källaren byts ut och renovering av vvc-stammar har påbörjats. Vattenburna radiatorer tas bort från toaletter och badrum för att minska risken för legionellautbrott. Byte av försäkringsbolag till Folksam. Byte av förvaltare till SBC.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

OVK har påbörjats under året och slutförs kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 745 267	5 107 836	4 940 033	4 739 740
Resultat efter fin. poster	-760 295	-805 131	462 545	21 230
Soliditet (%)	98	96	96	96
Yttre fond	1 892 760	2 012 850	933 500	656 400
Taxeringsvärde	248 947 000	256 600 000	256 600 000	256 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	591	578	530	530
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,1	52,4	52,8	56,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	233	311	389	466
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	219	293	389	466
Sparande / kvm totalyta, kr	182	237	311	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	91	87	132
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	142	148	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	31	71	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	264	266	268
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,46	-	-
Räntekänslighet (%)	0,39	0,54	-	-

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 309 218 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

Intäkterna släpar något efter tidigare problem med hyresgäst samtidigt som vi haft större underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	59 640 901	-	-	59 640 901
Upplåtelseavgifter	28 998 233	-	-	28 998 233
Fond, yttre underhåll	2 012 850	-866 931	746 841	1 892 760
Balanserat resultat	-14 871 233	61 800	-746 841	-15 556 274
Årets resultat	-805 131	805 131	-760 295	-760 295
Eget kapital	74 975 620	0	-760 295	74 215 325

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 809 433
Årets resultat	-760 295
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-746 841
Totalt	-16 316 569

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	614 372
Balanseras i ny räkning	-15 702 197

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	4 745 270	5 107 836
Övriga rörelseintäkter	3	717 259	501 880
Summa rörelseintäkter		5 462 529	5 609 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 556 493	-4 509 191
Övriga externa kostnader	9	-512 643	-1 183 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 130 256	-717 360
Summa rörelsekostnader		-6 199 392	-6 409 552
RÖRELSERESULTAT		-736 864	-799 837
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 177	57 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-45 608	-62 371
Summa finansiella poster		-23 431	-5 295
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-760 295	-805 131
ÅRETS RESULTAT		-760 295	-805 131

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	74 117 729	75 236 129
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	174 766	186 622
Summa materiella anläggningstillgångar		74 292 495	75 422 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 292 495	75 422 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		188 072	55 691
Övriga fordringar	14	1 474 458	1 294 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	205 733	103 307
Summa kortfristiga fordringar		1 868 263	1 453 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		255 653	1 055 828
Summa kassa och bank		255 653	1 055 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 123 916	2 509 172
SUMMA TILLGÅNGAR		76 416 411	77 931 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 639 134	88 639 134
Fond för yttre underhåll		1 892 760	2 012 850
Summa bundet eget kapital		90 531 894	90 651 984
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 556 274	-14 871 233
Årets resultat		-760 295	-805 131
Summa ansamlad förlust		-16 316 568	-15 676 364
SUMMA EGET KAPITAL		74 215 326	74 975 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 186 640
Summa långfristiga skulder		0	1 186 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 186 640	395 480
Leverantörsskulder		347 571	626 131
Skatteskulder		0	20 105
Övriga kortfristiga skulder		33 582	95 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	633 292	632 412
Summa kortfristiga skulder		2 201 085	1 769 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 416 411	77 931 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-736 864	-799 837
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 130 256	717 360
	393 392	-82 477
Erhållen ränta	22 177	61 371
Erlagd ränta	-46 640	-63 402
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	368 929	-84 507
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-285 691	678 251
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-358 706	59 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-275 467	653 264
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-395 480	-395 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-395 480	-395 480
ÅRETS KASSAFLÖDE	-670 947	257 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 350 132	2 092 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 679 185	2 350 132

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren 18 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,09 %
Yttertak	1,53 %
Fasader	1,70 %
Balkonger	7,66 %
Fönster	1,53 %
Stamledningar VA	3,83 %
Stamledningar Värme	3,83 %
Ventilation	4,50 %
El	15,31 %
Hissar	2,55 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 698 920	2 730 110
Hysesintäkter lokaler	830 142	1 086 612
Hysesintäkter garage	718 369	738 705
Hysesintäkter garage, moms	25 740	4 290
Hysesintäkter p-plats	-623	0
Deb. fastighetsskatt	95 320	128 039
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-30 978
El, moms	307 778	248 988
Fast tillägg elbilsaddning	1 600	0
Elintäkter laddstolpe	17 639	17 000
Elintäkter laddstolpe moms	7 851	14 135
Påminnelseavgift	900	3 180
Dröjsmålsränta	386	5 858
Pantsättningsavgift	13 230	7 170
Överlåtelseavgift	19 036	7 165
Administrativ avgift	-387	637
Andrahandsuthyrning	0	5 730
Vidarefakturerade kostnader	9 366	141 195
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	4 745 270	5 107 836

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	26 929	28 373
Försäkringersättning	690 330	473 507
Summa	717 259	501 880

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 739	64 152
Fastighetsskötsel gård enl avtal	37 121	35 253
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 188	9 568
Städning enligt avtal	92 280	98 331
Städning utöver avtal	14 853	3 005
Besiktningar	11 233	12 500
Hissbesiktning	6 154	7 276
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	145 038	0
Brandskydd	25 036	6 658
Bevakning	1 513	1 513
Myndighetstillsyn	0	4 500
Gårdkostnader	0	2 281
Gemensamma utrymmen	15 000	0
Sophantering	5 531	0
Serviceavtal	7 391	14 141
Mattvätt/Hyrmattor	30 825	29 536
Förbrukningsmaterial	2 178	36 699
Summa	424 079	325 412

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	16 106
Bostadsrättslägenheter	0	1 120
Tvättstuga	7 444	5 422
Trapphus/port/entr	0	10 698
Källarutrymmen	0	70 575
Dörrar och lås/porttele	23 323	20 115
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 931
VVS	340 598	191 266
Värmeanläggning/undercentral	57 355	5 053
Ventilation	53 259	54 949
Elinstallationer	4 718	80 558
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 500
Hissar	137 321	109 640
Mark/gård/utemiljö	14 250	0
Garage/parkering	8 359	2 494
Vattenskada	632 893	487 712
Skador/klotter/skadegörelse	2 866	49 778
Summa	1 282 385	1 119 917

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	41 688	270 941
Stambyte	0	159 775
Entr/trapphus	0	13 975
Sophantering/återvinning	97 869	0
VVS	396 075	331 074
Värmeanläggning	0	91 167
Elinstallationer	78 740	0
Summa	614 372	866 931

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	398 569	490 974
Uppvärmning	853 142	767 869
Vatten	233 002	166 593
Sophämtning/renhållning	140 453	158 765
Grovsopor	2 243	0
Summa	1 627 409	1 584 201

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	209 636	195 497
Kabel-TV	22 160	21 824
Bredband	128 370	126 720
Fastighetsskatt	248 082	268 690
Summa	608 248	612 731

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	5 880	4 561
Juridiska åtgärder	0	1 871
Inkassokostnader	7 552	4 167
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	790 802
Revisionsarvoden extern revisor	32 125	33 250
Styrelseomkostnader	32 351	60 574
Fritids och trivselkostnader	0	318
Föreningskostnader	23 398	15 765
Förvaltningsarvode enl avtal	191 792	194 621
Överlåtelsekostnad	24 696	14 042
Pantsättningskostnad	20 581	10 320
Övriga förvaltningsarvoden	79 169	0
Administration	11 421	11 628
Konsultkostnader	9 851	35 401
Vidarefakturerade kostnader	72 722	0
Föreningsavgifter	0	5 681
Summa	512 643	1 183 001

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	45 097	61 647
Dröjsmålsränta	0	301
Kostnadsränta skatter och avgifter	511	423
Summa	45 608	62 371

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 591 592	89 591 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 591 592	89 591 592
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 355 463	-13 649 959
Årets avskrivning	-1 118 400	-705 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 473 863	-14 355 463
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 117 729	75 236 129
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 323 850</i>	<i>28 323 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 800 000	82 800 000
Taxeringsvärde mark	156 147 000	173 800 000
Summa	248 947 000	256 600 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	815 837	815 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	815 837	815 837
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-815 837	-815 837
Utgående ackumulerad avskrivning	-815 837	-815 837
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 003	237 003
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	237 003	237 003
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-50 381	-38 525
Årets avskrivning	-11 856	-11 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 237	-50 381
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 766	186 622

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 685	42
Skattefordringar	20 241	0
Transaktionskonto	498 215	647 128
Borgo räntekonto	925 317	647 176
Summa	1 474 458	1 294 346

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 912	0
Förutbet försäkr premier	94 458	76 647
Förutbet kabel-TV	5 591	5 540
Förutbet bredband	21 450	21 120
Upplupna intäkter	69 322	0
Summa	205 733	103 307

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,13 %	1 186 640	1 582 120
Summa			1 186 640	1 582 120
Varav kortfristig del			1 186 640	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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 785	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	300	0
Uppl kostn el	50 929	52 018
Uppl kostnad Värme	115 226	110 117
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	3 095	4 127
Uppl kostn vatten	29 919	34 310
Uppl kostnad Sophämtning	20 863	18 430
Förutbet hyror/avgifter	379 175	393 410
Summa	633 292	632 412

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Belysningsarmaturer har byts ut i källarförråds gångar och tvättstuga.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholms län

Angelina Djordjevic
Styrelseledamot

Isabel Plogell Pogolian
Styrelseledamot

Jianping Zheng
Styrelseledamot

Klara Strömberg
Styrelseledamot

Louise Löwenhav
Styrelseledamot

Peter Gibson
Ordförande

Robert Ström
Styrelseledamot

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

Balansen HB
My Bolin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 16:16

DOCUMENT ID:

SyCho_DRZx

ENVELOPE ID:

SkR3idwCWx-SyCho_DRZx

DOCUMENT NAME:

Brf Staren 18, 769603-7170 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

f98f645ab4fb71b8de9ff0da85d7aaf10d1c2d8c0e2299b
1d460033a8ac18a64e5bdd7cf8ec3da82873679ddb4f5a
37cfffd7f55f552a0063e6840ec0a253e0d

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 gibsonhemma@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:21 05.05.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.237
2. LOUISE LÖWENHAV llowenhav@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:28 05.05.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. KLARA STRÖMBERG doctorclara@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:32 05.05.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.56.244
4. JIANPING ZHENG jp-zheng@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:37 05.05.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.181.147
5. ANGELINA DJORDJEVIC angelina.milic75@icloud.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:48 05.05.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.98.224
6. ISABEL PLOGELL POGOSIAN isabel.pogosian@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:00 05.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.85.178
7. Robert Wilhelm Henrik Ström robertbostad@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:13 06.05.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.97.113
8. My Gudrun Maria Bolin my.bolin@balansen.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:45 06.05.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.185.226

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

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 Staren 18
Org.nr. 769603-7170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 18 för år 2025.

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

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 2025 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:

06.05.2026 09:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 16:16

DOCUMENT ID:

B1xR2o_vRZe

ENVELOPE ID:

H1A2ouwCbx-B1xR2o_vRZe

DOCUMENT NAME:

Brf Staren 2025 revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

b9c722d3d48539d50c7462dc432a50bb964289aede350
3453a6f29c5f31ba00cbbc6ed945a823798fb0e61d0940f
9b9f896164b70914ce2d90def87cec6e3ef7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. My Gudrun Maria Bolin	Signed	06.05.2026 09:44	eID	Swedish BankID
my.bolin@balansen.se	Authenticated	06.05.2026 09:43	Low	IP: 98.128.185.226

* 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