

Årsredovisning för

Brf Staren

718000-1914

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Staren, 718000-1914 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1939-11-27 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2019-07-31.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Den administrativa förvaltningen har handfafts av MARK Redovisarna AB.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Storken 20. Föreningens fastighet består av totalt 8 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 518 m². Marken är på 647 m² och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector genom MARK Redovisarnas gruppörsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1939.

Föreningen har ingen underhållsplan men har löpande skötsel och underhåll av fastigheten.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Ersson

Paul Johansson

Björn Schönbeck

Wilma Lemon

Ledamot ordförande

Ledamot vice ordförande

Ledamot kassör

Ledamot

Revisor: Margaretha Lindberg

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två st i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under sommaren bytt kodlås i de två entrédörrarna. Under hösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Påpekanden i tre av lägenheterna där åtgärder är genomförd och godkända. Även en brygga på taket har installerats för att säkerheten för skorstensfejarmästarna skall tillgodoses.

Även uppställningplats för sopkärl har gjorts iordning. Samt nya plank vid gavlarna.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 8.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 9.

Under räkenskapsåret har ingen överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Eget kapital

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Disp. fond</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets början	20 207	113 300	91 030	-738 131
Disposition enl årsstämmobeslut		17 400	-755 531	738 131
Årets resultat				-17 593
Belopp vid årets slut	20 207	130 700	-664 501	-17 593

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	383 388	369 943	334 071	326 544
Resultat efter finansiella poster	-17 593	-738 131	30 325	35 172
Soliditet, %	Negativt	-	24	20
Sparande per kr/kvm	65	-	120	129
Årsavgift kr/kvm	684	684	612	599
Energikostnad kr/kvm	284	259	242	207
Räntekostnad kr/kvm	79	55	37	32
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 450	2 501	1 298	1 336
Skuldkvot, %	3	4	2	2
Räntekänslighet, %	4	4	2	2
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	92	96	96	97

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	-664 501
årets resultat	-17 593
Summa balanserat resultat	-682 094
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	19 977
balanseras i ny räkning	-702 071
Att i ny räkning överförs	-682 094

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	383 388	369 943
Övriga rörelseintäkter		2 940	-
Summa rörelseintäkter.		386 328	369 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-278 139	-1 007 339
Övriga externa kostnader	3	-38 442	-25 565
Personal/styrelsekostnader		-15 366	-16 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 785	-31 785
Summa rörelsekostnader		-363 732	-1 080 932
Rörelseresultat		22 596	-710 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		626	1 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 815	-28 513
Summa finansiella poster		-40 189	-27 142
Resultat efter finansiella poster		-17 593	-738 131
Årets resultat		-17 593	-738 131

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	497 965	529 750
Summa materiella anläggningstillgångar		497 965	529 750
Summa anläggningstillgångar		497 965	529 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 792
Fordringar hos intresseföretag		1 200	1 200
Övriga fordringar		86 456	36 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 727	99 670
Summa kortfristiga fordringar		103 383	141 565
Kassa och bank			
Kassa och bank		207 415	196 228
Summa kassa och bank		207 415	196 228
Summa omsättningstillgångar		310 798	337 793
SUMMA TILLGÅNGAR		808 763	867 543

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		20 207	20 207
Fond yttre underhåll		130 700	113 300
Summa bundet eget kapital		150 907	133 507
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-664 501	91 030
Årets resultat		-17 593	-738 131
Summa fritt eget kapital		-682 094	-647 101
Summa eget kapital		-531 187	-513 594
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	186 470	1 295 344
Summa långfristiga skulder		186 470	1 295 344
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 082 810	-
Förskott från kunder		18 969	37 135
Leverantörsskulder		19 866	19 096
Skatteskulder		1 165	1 573
Övriga skulder		6 616	5 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	24 054	22 908
Summa kortfristiga skulder		1 153 480	85 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		808 763	867 543

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-17 593	-738 131
Avskrivningar	31 785	31 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14 192	-706 346
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	38 181	-40 160
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-15 122	43 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 251	-703 065
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		644 000
Amortering av låneskulder	-26 064	-21 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 064	622 766
Årets Kassaflöde		-80 299
Likvida medel vid årets början	196 228	276 527
Likvida medel vid årets slut	207 415	196 228

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal, garage och p-plats	16 200	10 800
Årsavgifter	354 582	354 123
Uthyrningsavgifter	2 940	
Kabel TV	9 600	5 016
Övrigt	66	5
Summa	383 388	369 944

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Städning entreprenad	19 500	15 750
OVK / Energideklaration	7 163	
Trädgård	6 950	29 150
Summa	33 613	44 900

Reparationer

Löpande underhåll	36 375	766 739
Summa	36 375	766 739

Taxebundna kostnader

El	17 472	21 129
Värme	104 927	90 733
Vatten	24 837	22 335
Sophämtning/renhållning	12 913	13 437
Summa	160 149	147 634

Övriga driftskostnader

Försäkring	21 452	19 953
Kabel-tv	12 553	9 324
Förbrukningsmaterial	205	
Övrigt		5 749
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	13 792	13 040
Summa	48 002	48 066

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	278 139	1 007 339
-------------------------------	----------------	------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	12	
Telefonkostnader		3 108
Portokostnader	56	180
Förvaltningskostnader	36 256	20 147
Bankkostnader	2 118	2 129
Summa	38 442	25 564

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 587 437	1 587 437
	1 587 437	1 587 437
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 057 688	-1 025 903
-Årets avskrivning enligt plan	-31 785	-31 785
	-1 089 473	-1 057 688
Redovisat värde vid årets slut	497 964	529 749
 Taxeringsvärde byggnader:	4 848 000	3 858 000
Taxeringsvärde mark:	1 811 000	1 941 000
	6 659 000	5 799 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 082 810	26 064
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	186 470	104 256
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		1 165 024
	1 269 280	1 295 344

Banklån	Belopp 2025-12-31	Räntesats	Bundet t om
Stadshypotek 356775	105 840	5,03%	2028-01-30
Stadshypotek 370587	91 918	3,91%	2030-09-01
Stadshypotek 324593	226 875	3,01%	2026-07-30
Stadshypotek 349578	208 697	1,18%	2026-09-30
Stadshypotek 363887	635 950	3,52%	2026-07-30
	1 269 280		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	6 056	6 207
Upplupna kostnader	17 998	16 701
	24 054	22 908

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Storken 20	1 307 700	1 307 700
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En vattenskada i en av lägenheterna har uppstått som är under åtgärdande.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-06-09

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Anders Ersson
Ordförande

Björn Schönbeck
Ledamot

Paul Johansson
Ledamot

Wilma Lemon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Margaretha Lindberg
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 juni 2026



Årsredovisning 2025 Brf Staren.pdf

(98132 byte)

SHA-512: 142e3e77dc194c24a859405980650ab42659b
a471174e4ea8113e06f3cb047c92d39beff4800929dd42
37f897ed6b8ebfa3ee6e79c8b602eabb9e8ef3ac674c6

Underskrifter

2026-06-09 10:34:42 (CET)



Anders Ersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-09 11:28:10 (CET)



Björn Göran Marcus Schönbeck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-09 13:29:26 (CET)



Paul Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-09 17:10:24 (CET)



Wilma Ulrika Lemon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-10 10:58:01 (CET)



Margaretha Maria Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Staren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ff03088a7309054e109fc2ac01847c9e31ef558da1fc4e48cdcc097c76a38553314d1feec674636fe9050950ad018a714bccca36bf6ada95ca7c4c74da1bdb22f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Staren, org.nr: 718000-1914

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025- 31/12 2025** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Margaretha Lindberg, förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 juni 2026



Revisionsberättelse 2025.pdf

(192952 byte)

SHA-512: 64fc90291e6211cba9dd4eef9f10dea14ccd
2ec4ab7eb439c61aa97de0c092977190407d61b9bb7e6b
caf0ea55819fd3f7c159487f38be19133dfbeb2eaa11e

Underskrifter

2026-06-10 10:59:44 (CET)



Margaretha Maria Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

503a3bb7b7a0df5fc7a794660393bc2ac770ddb1014735befab491dbe8025db5315f23bbc696085b038c88b5e59e5f7323a5fb05ccf309c4f6c2fc2ba6a14736



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.