Årsredovisning 2025

Brf Startfältet

769635-9905



Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Startfältet

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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-01 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
Draken 21	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 8 075 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 075 kvm.

Styrelsens sammansättning

Beatrice Larsson	Ordförande
Lennart Friberg	Ledamot
Linus Härstedt	Ledamot
Per Anders Larsson	Ledamot
Amanda Nordberg	Suppleant
Wiktor Dan Martin Stenman	Suppleant

Valberedning

Finns ingen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening.

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

Revisorer

Johan Forsblom	Revisor
Jonathan Spånberger	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-09. Val av ny ekonomisk revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2021-2022 Åtgärder efter tvårårsbesiktning

Dec 2021 OVK

Planerade underhåll

2024 Dörrautomatik (Great Security)

2025 Spolning av vatten-rör
OVK
Kontroll och service av dörrar (allmänt)
SBA (extern) inkl rökluckor

2027 Rensning av ventilations-kanaler samt OVK

Avtal med leverantörer

Dörrautomatik underhåll	Great Security
Ekonomisk förvaltare	Nabo
El leverantör	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme och El-nät	E.ON
Hemsida leverantör	BRFNet
Hiss-service resp Hiss-besiktningar	Kone / Kiwa
Laddstolpar	Pågående upphandling
Parkeringshus	Aimo Park
Plockning av mås-ägg	Nomor
Teknisk förvaltning av föreningens hus och mark	Hagtorn
Trädgård	Mark och Miljö
Uteparkerings-platser	Apcoa
Wifi / TV	Telenor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Drakparken , med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar lekplats.

Övrig verksamhetsinformation

I juni ordnade styrelsen en gårds-arbetes-dag där styrelse- och några övriga medlemmar träffades för att gemensamt olja in trästaket och -möbler, rensa bort ogräs samt rengöra plattor på gården. Efteråt bjöds det på förtäring och dryck.

Senare under sommaren fylldes det på sand i sandlådorna samt lagades en kant till en av sandlådorna.

I mitten av december ordnade styrelsen en vinterträff för medlemmarna, där granar restes och ljussattes tillsammans. Efteråt bjöds det på glögg och pepparkakor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiftern höjdes med 3 % med start i februari.

I juni lades ett av Föreningens lån om (26 Mkr) från fast ränta, 3.56%, till rörlig dito, (2.60%, i feb-26 2.28%). Detta gjorde det möjligt att INTE höja månadsavgiften vid ingången till 2026.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med ny leverantör, Nomor - mås-äggplockning, 3 år.

Avtals-byte med ny leverantör, Apcoa - uteparkeringsplatser med bötfällning för obehörig parkering, löpande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 465 506	9 593 290	9 034 137	7 758 903
Resultat efter fin. poster	726 115	113 257	514 780	118 043
Soliditet (%)	65	64	64	64
Yttre fond	1 556 100	1 056 100	676 000	426 000
Taxeringsvärde	172 000 000	167 200 000	167 200 000	167 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 262	1 156	1 079	926
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	97	97	97
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 867	13 072	13 157	13 372
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 867	13 072	13 157	13 372
Sparande / kvm totalyta, kr	377	290	353	287
Elkostnad / kvm totalyta, kr	93	106	86	130
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	86	81	81	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	57	50	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	243	217	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	3,25	2,74	1,95
Räntekänslighet (%)	10,19	11,31	12,19	14,44

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

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 och vatten (totalt 553 481 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	191 990 400	-	-	191 990 400
Fond, yttre underhåll	1 056 100	-	500 000	1 556 100
Balanserat resultat	736 982	113 257	-500 000	350 239
Årets resultat	113 257	-113 257	726 115	726 115
Eget kapital	**193 896 739**	**0**	**726 115**	**194 622 854**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	350 239
Årets resultat	726 115
Totalt	**1 076 354**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	516 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 000
Balanseras i ny räkning	645 354
	1 076 354

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	10 465 506	9 593 284
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 411
Summa rörelseintäkter		**10 465 506**	**9 599 695**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 619 051	-3 330 007
Övriga externa kostnader	9	-280 324	-285 878
Personalkostnader	10	-219 448	-208 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 231 088	-2 231 088
Summa rörelsekostnader		**-6 349 911**	**-6 055 926**
RÖRELSERESULTAT		**4 115 595**	**3 543 769**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 427	21 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 397 907	-3 451 902
Summa finansiella poster		**-3 389 481**	**-3 430 512**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**726 115**	**113 257**
ÅRETS RESULTAT		**726 115**	**113 257**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	292 093 477	294 309 073
Maskiner och inventarier	13	107 181	122 673
Summa materiella anläggningstillgångar		**292 200 658**	**294 431 746**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**292 200 658**	**294 431 746**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 760	49 468
Övriga fordringar	14	8 061 485	6 417 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	307 489	134 655
Summa kortfristiga fordringar		**8 421 734**	**6 601 880**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 421 734**	**6 601 880**
SUMMA TILLGÅNGAR		**300 622 392**	**301 033 626**

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 990 400	191 990 400
Fond för yttre underhåll		1 556 100	1 056 100
Summa bundet eget kapital		**193 546 500**	**193 046 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		350 239	736 982
Årets resultat		726 115	113 257
Summa fritt eget kapital		**1 076 354**	**850 239**
SUMMA EGET KAPITAL		**194 622 854**	**193 896 739**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 659 610	48 547 110
Summa långfristiga skulder		**35 659 610**	**48 547 110**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	68 237 490	57 012 490
Leverantörsskulder		686 522	283 578
Övriga kortfristiga skulder		88 115	52 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 327 801	1 241 017
Summa kortfristiga skulder		**70 339 928**	**58 589 777**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**300 622 392**	**301 033 626**

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**4 115 595**	**3 543 769**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 231 088	2 231 088
	6 346 683	**5 774 857**
Erhållen ränta	8 427	21 390
Erlagd ränta	-3 222 529	-3 453 781
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 132 581**	**2 342 466**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-413 128	198 529
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	349 774	22 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 069 226**	**2 563 205**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 662 500	-1 575 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 662 500**	**-1 575 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 406 726**	**988 205**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 384 237**	**5 396 033**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**7 790 964**	**6 384 237**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Startfältet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, el, 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	0,80 %
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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	9 358 333	8 624 733
Hyresintäkter, p-platser	139 120	210 712
Kabel-TV/Bredband	281 088	281 088
Övriga intäkter	133 488	46 652
Vatten	218 970	138 740
El	334 511	291 365
Öres- och kronutjämning	-5	-5
Summa	**10 465 506**	**9 593 284**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	6 411
Summa	**0**	**6 411**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	140 587	125 514
Städning	42 917	40 566
Besiktning och service	157 504	105 527
Trädgårdsarbete	19 704	15 735
Övrigt	181 637	170 000
Snöskottning	104 776	44 841
Summa	**647 125**	**502 183**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	0	5 212
Soprum/miljöanläggning	10 200	10 825
Dörrar och lås/porttele	49 409	4 028
Övriga gemensamma utrymmen	3 645	0
VA	3 189	0
Värme	0	2 369
El	4 119	0
Kabel-tv/bredband	30 488	0
Hissar	186 181	92 630
Summa	**287 231**	**115 064**

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	85 000	0
Summa	**85 000**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	753 991	853 368
Uppvärmning	695 674	650 908
Vatten	409 684	459 475
Sophämtning	115 568	106 858
Summa	**1 974 917**	**2 070 609**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	145 079	140 177
Övrigt	164 828	190 669
Bredband	303 960	299 264
Samfällighet	10 911	12 041
Summa	**624 778**	**642 151**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 833	229
Programvaror	0	2 797
Övriga förvaltningskostnader	92 170	96 816
Juridiska kostnader	0	5 250
Revisionsarvoden	13 937	24 750
Ekonomisk förvaltning	163 384	156 036
Summa	**280 324**	**285 878**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	166 950	159 497
Sociala avgifter	52 498	49 457
Summa	**219 448**	**208 954**

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 396 566	3 451 215
Övriga räntekostnader	1 341	687
Summa	**3 397 907**	**3 451 902**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 500 000	306 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**306 500 000**	**306 500 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 190 927	-9 975 331
Årets avskrivning	-2 215 596	-2 215 596
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 406 523**	**-12 190 927**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**292 093 477**	**294 309 073**
I utgående restvärde ingår mark med	*29 551 243*	*29 551 243*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	150 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	24 200 000
Summa	**172 000 000**	**167 200 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 948	154 948
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**154 948**	**154 948**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 275	-16 783
Årets avskrivning	-15 492	-15 492
Utgående ackumulerad avskrivning	**-47 767**	**-32 275**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**107 181**	**122 673**

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70	56
Övriga fordringar	270 451	33 464
Nabo Klientmedelskonto	6 732 551	5 293 575
Borgo	1 058 413	1 090 662
Summa	**8 061 485**	**6 417 757**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 798	13 833
Försäkringspremier	108 946	0
Bredband	76 691	75 990
Förvaltning	48 054	44 832
Summa	**307 489**	**134 655**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,29 %	25 908 650	26 346 150
Swedbank	2027-06-23	3,79 %	36 272 110	36 884 610
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,21 %	29 441 340	29 703 840
Swedbank Hypotek AB	2026-06-17	3,36 %	12 275 000	12 625 000
Summa			**103 897 100**	**105 559 600**
Varav kortfristig del			68 237 490	57 012 490

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 147 100 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 251	122 694
El	72 896	70 855
Uppvärmning	88 277	84 544
Utgiftsräntor	205 569	30 191
Vatten	102 622	124 220
Beräknade uppl. sociala avifter	0	24 700
Förutbetalda avgifter/hyror	805 186	783 813
Summa	**1 327 801**	**1 241 017**

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	115 009 600	115 009 600

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Malmö

Beatrice Larsson
Ordförande

Lennart Friberg
Ledamot

Linus Härstedt
Ledamot

Per Anders Larsson
Ledamot

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

Johan Forsblom
Revisor

Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

SEALED BY Verified BK1LX1B2BG-RKZJLQYS3WX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 07:47

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.04.2026 10:28

DOCUMENT ID:
rkZJLQyS3Wx

ENVELOPE ID:
Bk1LX1B2bg-rkZJLQyS3Wx

DOCUMENT NAME:
Brf Startfältet, 769635-9905 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
33cd52df983498f65264874b1962a5800b0f3386eb93869ffb8eddb3d3b92817efab1e21300698a0b8eb28b3d2eab5ffb8487eabbdf2c0921f448909c23ebb30

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. **LINUS VICTOR HÄRSTEDT**	**Signed**	**09.04.2026 15:10**	**eID**	**Swedish BankID**
linus.harstedt@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 15:08	Low	IP: 94.234.70.155
2. **Per Anders Larsson**	**Signed**	**12.04.2026 13:28**	**eID**	**Swedish BankID**
per_larsson1@outlook.com	Authenticated	09.04.2026 10:29	Low	IP: 78.82.213.10
3. **LENNART FRIBERG**	**Signed**	**12.04.2026 16:39**	**eID**	**Swedish BankID**
lennart.m.friberg@gmail.com	Authenticated	12.04.2026 16:34	Low	IP: 178.236.79.44
4. **BEATRICE CECILIA ANNETTE LARSSON**	**Signed**	**13.04.2026 20:34**	**eID**	**Swedish BankID**
beatrice1larsson@outlook.com	Authenticated	13.04.2026 20:33	Low	IP: 78.82.193.50
5. **Johan Bårdsen Forsblom**	**Signed**	**14.04.2026 07:47**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@brf-experten.se	Authenticated	14.04.2026 07:46	Low	IP: 82.99.63.196

* 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 Bostadsrättsföreningen Startfältet, org.nr 769635-9905.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrätts-föreningen Startfältet.

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. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 års-redovisningslagen. 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 verk-samheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 revisionen 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.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskatt-ningar 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

HJyUm1Hnbl-Bkk8QJB2bx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Startfältet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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 signatur

Johan Forsblom
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

HJyUm1Hnbl-Bkk8QJB2bx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 07:46

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.04.2026 10:28

DOCUMENT ID:
Bkk8QJB2bx

ENVELOPE ID:
HJyUm1Hnbl-Bkk8QJB2bx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse_2025_Startfältet.pdf
2 pages

SHA-512:
290db986b461073af41e54cf959fc8d84e2258884b1db2f065bb2b958fcb410fb06b3670e9b4b32fb75161e41c6ccfbc92943abb06e7879cbec1c4925d956b82

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Bårdsen Forsblom	**Signed**	**14.04.2026 07:46**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@brf-experten.se	Authenticated	14.04.2026 07:45	Low	IP: 82.99.63.196

* 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