



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Staren 13, Örebro

 Sparande 207 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 014 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 175 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 648 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
207 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ingen investeringsplan finns, endast underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 014 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
175 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
648 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 13, Örebro med säte i Örebro org.nr. 716411-6027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staren 13	1983-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	17
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 519
10	garageplatser	145
Totalt 40 objekt		2 681

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 7 st 3 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulrika Fredlund	Ordförande	2023-05-10
Tom Rosenblad	Ledamot	2021-12-08
Kelly Tran	Ledamot	2023-05-10
Peter Jeffey Bray	Ledamot	2022-06-06
Maria Johansson	Suppleant	2023-05-10
Niki Pentafronimou	Suppleant	2021-12-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kelly Tran, Ulrika Fredlund, Maria Johansson samt Niki Pentafronimou.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Åsa Axell som ordinarie och Theodor Lönnman som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Liv Sand (sammankallande) och Sarah Henriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-22.

Alla cykelställ utbytta i bägge cykelrummen för att få in fler cyklar, maj månad.

Nedre fasaden utvändigt fått ny puts under september.

Automatisk belysning i soprummet.

Resterande 6 garageplatser fått elektronik monterat i september. Alla 10 garageplatser nu redo för laddning av elbilar.

Brandskyddskontroll

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Hiss renoverad
2016	Garageportar
2016	Byte balkongdörrar
2020	Takbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Ta fram en handlingsplan vid samhällskris.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Under året har det anordnats två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten.

Föreningen har en egen facebook sida som används som medlemsnätverk. (sluten grupp)

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	201	174	234	216
Skuldsättning, kr/kvm	3 014	2 926	3 001	3 188	3 262
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 034	3 115	3 194	3 393	3 472
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	175	149	146	99	103
Årsavgifter, kr/kvm	648	627	579	581	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	684	635	560	571	571
Nettoomsättning, tkr	1 707	1 663	1 502	1 529	1 529
Resultat efter finansiella poster, tkr	290	198	161	406	-2 946
Soliditet, %	23	21	19	17	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	612 500	0	0	612 500
Underhållsfond, kr	214 006	200 000	320 250	734 256
S:a bundet eget kapital, kr	826 506	200 000	320 250	1 346 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 217 666	198 198	-322 052	895 615
Årets resultat, kr	198 198	-198 198	91 743	289 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 415 864	0	-230 309	1 185 556
S:a eget kapital, kr	2 242 370	200 000	89 941	2 532 312

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 327 000 kr enligt underhållsplan och 200 000 kr enligt styrelsens förslag om extra avsättning, samt ianspråktagande skett med 6 750 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 215 865
Årets resultat, kr	289 941
Reservation till underhållsfond, kr	-327 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 185 556

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Balanseras i ny räkning, kr	985 556

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 707 295	1 662 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 594	40 260
Summa Rörelseintäkter		1 734 889	1 702 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-989 496	-1 099 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 860	-32 955
Personalkostnader	Not 6	-60 972	-59 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-228 166	-225 521
Summa Rörelsekostnader		-1 336 494	-1 417 000
Rörelseresultat		398 396	285 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 613	23 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 068	-110 783
Summa Finansiella poster		-108 455	-87 620
Resultat efter finansiella poster		289 941	198 198
Resultat före skatt		289 941	198 198
Årets resultat		289 941	198 198

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 410 015	9 611 723
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 410 015	9 611 723
Summa Anläggningstillgångar		9 410 015	9 611 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	787
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	915 542	1 192 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 724	19 973
Summa Kortfristiga fordringar		939 266	1 212 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	506 942	6 859
Summa Kassa och bank		506 942	6 859
Summa Omsättningstillgångar		1 446 209	1 219 848
Summa Tillgångar		10 856 224	10 831 571

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	612 500	612 500
Fond för yttre underhåll	734 256	214 006
Summa Bundet eget kapital	1 346 756	826 506

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	895 615	1 217 666
Årets resultat	289 941	198 198
Summa Fritt eget kapital	1 185 555	1 415 865

Summa Eget kapital

2 532 311

2 242 370

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 593 000	5 443 000
Summa Långfristiga skulder		1 593 000	5 443 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 050 000	2 400 000
Leverantörsskulder		71 315	98 966
Skatteskulder		47	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	378 253	369 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	231 298	277 840
Summa Kortfristiga skulder		6 730 913	3 146 201

Summa Skulder

8 323 913

8 589 201

Summa Eget kapital och skulder

10 856 224

10 831 571

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	398 396	285 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	228 166	225 521
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	228 166	225 521
Erhållen ränta	29 613	23 163
Erlagd ränta	-132 324	-110 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 851	423 704
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 382	38 947
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-71 032	-89 308
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-84 414	-50 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 438	373 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 459	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 459	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	212 979	173 342
Likvida medel vid årets början	1 161 322	987 980
Likvida medel vid årets slut	1 374 301	1 161 322

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, ingår vatten, värme, tv, sophantering samt bredband	1 632 408	1 579 044
	Hyror lokaler	6 420	6 210
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 680	68 340
	Hyror förbrukningsbaserad	5 857	0
	Hyror övrigt	20 947	37 527
	Övriga primära intäkter	3 983	4 437
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 740 295	1 695 558
	Avsatt till inre fond	-32 999	-32 999
	<i>Summa</i>	-32 999	-32 999
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 707 295	1 662 559
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 708	0
	Övriga sekundära intäkter	19 886	40 260
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 594	40 260
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-47 245	-58 475
	Snö och halk-bekämpning	-35 838	-56 069
	Reparationer	-137 222	-116 797
	Planerat underhåll	-6 750	-115 957
	Försäkringsskador	0	-12 293
	El	-228 525	-222 783
	Uppvärmning	-124 347	-92 388
	Vatten	-91 192	-83 689
	Sophämtning	-55 726	-57 467
	Fastighetsförsäkring	-62 433	-51 839
	Kabel-TV och bredband	-79 892	-76 864
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 960	-54 771
	Förvaltningsavtalskostnader	-57 817	-99 970
	Övriga driftkostnader	-6 548	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-989 496	-1 099 361

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 051	-729
	Administrationskostnader	-7 427	-8 364
	Extern revision	-22 625	-16 125
	Konsultkostnader	0	-3 375
	Föreningsverksamhet	-2 808	-1 873
	Övriga förvaltningskostnader	-2 949	-2 489
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 860	-32 955
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 190	-46 198
	Sociala avgifter	-12 782	-12 144
	Övriga personalkostnader	0	-821
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-60 972	-59 163
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-212 301	-212 301
	Avskrivning på markanläggning	-15 865	-13 219
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-228 166	-225 521
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	29 072	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	541	23 163
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 613	23 163
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-137 348	-110 063
	Övriga räntekostnader	-720	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-138 068	-110 783

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 627 937	13 627 937
	Ingående anskaffningsvärde mark	790 000	790 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	294 550	294 550
	Årets investeringar	26 459	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 738 946	14 712 487
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 100 764	-4 875 244
	Årets avskrivningar	-228 166	-225 521
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 328 931	-5 100 764
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 410 015	9 611 723
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	540 000	540 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	329 000	329 000
	<i>Summa</i>	47 469 000	47 469 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 839 000	12 839 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 839 000	12 839 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	867 358	1 154 464
	Övriga fordringar	48 184	37 766
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	915 542	1 192 230
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 000	2 000
	Placeringskonto Marginalen	500 000	0
	Bankkonto Swedbank	4 942	4 859
	<i>Summa Kassa och bank</i>	506 942	6 859

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,01%	2025-06-18	2 800 000	0
Swedbank	3,61%	2025-04-28	2 200 000	0
Swedbank	1,04%	2026-04-24	1 593 000	0
Swedbank	0,92%	2025-02-25	1 050 000	200 000
			7 643 000	200 000

Långfristig del	1 593 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 050 000
Kortfristig del	6 050 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Arbetsgivaravgifter och källskatt	26 754	13 497
Inre fond	351 499	355 897
<i>Summa Övriga skulder</i>	378 253	369 394

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	153 247	128 069
Upplupna räntekostnader	23 622	17 878
Övriga upplupna kostnader	54 429	131 893
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	231 298	277 840

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 13, Örebro, org.nr. 716411-6027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 13, Örebro för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Standards 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 13, Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Staren 13, Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA FREDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 20:26:50



KELLY TRAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:36:39



TOM ROSENBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:07:12



PETER JEFFEY BRAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:32:53



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:29:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Staren 13, Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:30:38



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.