



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Stataren 11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stataren 11 med säte i Sundbyberg org.nr. 769609-3587 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2003-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stataren 11:1	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	p-platser	0
15	garageplatser	0
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 732
2	lägenheter (hyresrätt)	136
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	288
6	lokaler (hyresrätt)	756
Totalt 136 objekt		5 912

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 4 st 2 rok, 45 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Disinger	Ordförande	2005-08-23	2024-06-29
Leif Disinger	Ledamot	2004-06-20	
Bengt Jedbäck	Ordförande	2024-06-29	
Bengt Jedbäck	Ledamot	2021-09-27	
Britt-Marie Mannbrink	Ledamot	2004-06-20	2024-01-16
Per Völker	Ledamot	2015-05-29	
Jonas Palm	Ledamot	2024-06-29	
Ann-Cathrin Bergvall	Ledamot	2006-08-31	
Ferit Celebi	Ledamot	2024-06-29	
Therese Nilsson	Ledamot	2019-07-02	2024-01-16
Felicia Svensson	Suppleant	2021-09-27	2024-01-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: alla ledamoter är för omval under året.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Martin Feldenborn utsedd revisor hos Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning har varit: Maria Spanos, marianne Dissinger och Anita Jedbäck vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-09.

Ombyggnad och underhåll.

Uppgraderat hisslarm med mobilt 4G modem för direkt kontakt med larmcentral.

Byte av trasigt dagvattenrör vid porten svalgränd 8.

Stambyte av 6 badrum svalgränd 8B-C.

Bredband.

Gruppavtal av bredband för samtliga lägenheter med Bahnhof hastighet 1000/1000.

Avgiften ingår i månadsavgiften.

Hemsidan och information.

Information från föreningen och styrelsen sker löpande på vår hemsida på HSB Stataren 11 och på de digitala

informationstavlorna i trapphusen.

Avgifter och hyror.

Avgifterna för bostadsrätter höjdes med 10% från 2024-01-01

Hyresavgiften för hyresrätter höjdes med 5% från 2025-01-01

Höjning av av årsavgifter bostadsrätter med 7% från 2025-01-01

Avgiften för garageplats/uteparkering höjdes med 10% september 2024

Räntekostnader 2024.

Föreningen har två hypotekslån i Handelsbanken som totalt uppgår till 13,5 miljoner kronor.

10 miljoner med ränta 0,99% bundet fram till 2025-09-10.

3,5 miljoner med rörlig ränta 3,13% .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Större åtgärder sedan föreningens bildande finns beskrivet på vår hemsida HSB Stataren 11.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Stamspolning Svalgränd 4 och 8A-C april 2025

Takrenovering Svalgränd 4 västra halvan 2025

Hissrenovering 2028

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 17 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	54	-74	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 283	2 875	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 689	3 386	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	298	322	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	780	630	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	71	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	754	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 037	4 447	4 639	4 545	4 856
Resultat efter finansiella poster, tkr	-913	-2 612	-1 380	-326	-1 142
Soliditet, %	84	81	81	78	78

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).

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga driftkostnader som de planerade underhållet och högre räntekostnader .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 92 724 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 54 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning med 7% 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	58 401 515	0	0	58 401 515
Upplåtelseavgifter, kr	43 132 014	0	0	43 132 014
Underhållsfond, kr	1 515 295	0	1 527 408	3 042 703
S:a bundet eget kapital, kr	103 048 824	0	1 527 408	104 576 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 618 425	-2 612 021	-1 527 408	-25 757 854
Årets resultat, kr	-2 612 021	2 612 021	-913 322	-913 322
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 230 446	0	-2 440 730	-26 671 176
S:a eget kapital, kr	78 818 378	0	-913 322	77 905 056

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 039 868 kr samt ianspråktagande skett med 512 460 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-24 230 446
Årets resultat, kr	-913 322
Reservation till underhållsfond, kr	-2 039 868
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	512 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-26 671 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-26 671 176
------------------------------------	--------------------

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	5 036 707	4 447 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 914	8 519
Summa Rörelseintäkter		5 195 621	4 455 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 956 696	-5 799 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 361	-203 020
Personalkostnader	Not 6	-99 620	-104 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-821 722	-821 722
Summa Rörelsekostnader		-6 017 399	-6 928 422
Rörelseresultat		-821 778	-2 472 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	133 747	15 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-225 291	-154 350
Summa Finansiella poster		-91 544	-139 254
Resultat efter finansiella poster		-913 322	-2 612 021
Resultat före skatt		-913 322	-2 612 021
Årets resultat		-913 322	-2 612 021



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	87 199 41488 021 136
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 199 41488 021 136
Summa Anläggningstillgångar		87 199 41488 021 136

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		49 945328
Aktuell skattefordran		1 3080
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 864 2194 818 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	244 159205 380
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 159 6315 023 935

<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	616 4983 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		616 4983 500 000

<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	10 272578 280
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 272578 280
Summa Omsättningstillgångar		5 786 4019 102 215

Summa Tillgångar		92 985 81597 123 350
-------------------------	--	-----------------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	101 533 529	101 533 529
Fond för yttre underhåll	3 042 703	1 515 295
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	104 576 232	103 048 824
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-25 757 854	-21 618 425
Årets resultat	-913 322	-2 612 021
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-26 671 176	-24 230 446
Summa Eget kapital	77 905 056	78 818 378

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	10 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1413 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder	648 893	296 264
Skatteskulder	0	28 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 15182 696	178 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16749 170	800 874
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	15 080 759	8 304 973
Summa Skulder	15 080 759	18 304 973
Summa Eget kapital och skulder	92 985 815	97 123 350



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-821 778	-2 472 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	821 722	821 722
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	821 722	821 722
Erhållen ränta	133 747	15 096
Erlagd ränta	-193 101	-154 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-59 410	-1 790 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-91 462	301 084
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	243 596	-287 756
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	152 134	13 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 724	-1 776 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	354 050
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	354 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	4 125 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 500 000	-2 672
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 500 000	4 122 328
Årets kassaflöde	-3 407 276	2 699 406
Likvida medel vid årets början	8 859 459	6 160 053
Likvida medel vid årets slut	5 452 183	8 859 459



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

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

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.

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

435 tkr

Förändring jämfört med föregående år

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Det är andra året föreningen använder sig av nyckeltal därför har perioden för 2022-2020 inte beräknats, därav värde 0.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 508 248	3 081 453
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	313 662	0
	Årsavgifter lokaler	93 396	83 052
	Hyror bostäder	144 840	189 056
	Hyror lokaler	667 752	627 180
	Hyror garage och parkeringsplatser	215 742	197 001
	Hyror förbrukningsbaserad	33 650	247 834
	Hyror övrigt	32 880	36 380
	Övriga primära intäkter	36 769	31 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 046 939	4 493 392
	Avgiftsbortfall	-10 232	-46 256
	<i>Summa</i>	-10 232	-46 256
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 036 707	4 447 136
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	158 914	8 519
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	158 914	8 519

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

Summa Övriga rörelseintäkter

Övrig intäkt 111 720 för mycket periodiserade för år 2023.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-323 207	-253 282
	Snö och halk-bekämpning	-13 879	-20 896
	Reparationer	-722 142	-1 053 388
	Planerat underhåll	-512 460	-1 350 738
	Försäkringsskador	-459 496	-178 530
	El	-1 135 883	-1 209 977
	Uppvärmning	-369 960	-414 240
	Vatten	-253 564	-278 632
	Sophämtning	-298 750	-241 294
	Fastighetsförsäkring	-157 056	-148 319
	Kabel-TV och bredband	-185 250	-122 583
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-216 870	-213 344
	Förvaltningsavtalskostnader	-269 314	-258 554
	Övriga driftkostnader	-38 865	-55 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 956 696	-5 799 401
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 281	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 160	-8 863
	Administrationskostnader	-34 479	-37 384
	Extern revision	-34 486	-34 883
	Medlemsavgifter	-14 820	-7 410
	Föreningsverksamhet	-10 271	0
	Övriga förvaltningskostnader	-31 864	-114 480
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-139 361	-203 020
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-95 000	-90 000
	Sociala avgifter	-4 620	-14 279
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 620	-104 279

Not 7	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	84 442	14 279
	Ränteintäkter placeringar	48 790	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	515	817
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	133 747	15 096
Not 8	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	-224 806	-154 300
	Övriga räntekostnader	-485	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-225 291	-154 350
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 553 958	62 553 958
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 543 000	30 543 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 365 261	3 365 261
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 462 219	96 462 219
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 441 083	-7 619 361
	Årets avskrivningar	-821 722	-821 722
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 262 805	-8 441 083
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 199 414	88 021 136
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 882 000	3 882 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 787 000	3 787 000
	<i>Summa</i>	118 669 000	118 669 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 000 000	42 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 825 413

4 781 179

Övriga fordringar

38 806

37 047

*Summa Övriga fordringar***4 864 219****4 818 226**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

244 159

205 380

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***244 159****205 380**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken

616 498

3 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***616 498****3 500 000**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

10 272

578 280

*Summa Kassa och bank***10 272****578 280**

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

0,99%

2025-09-01

10 000 000

0

Stadshypotek AB

3,88%

2025-03-30

3 500 000

0

13 500 000**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

13 500 000

Kortfristig del

13 500 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

13 466

14 575

Inre fond

157 892

157 892

Övriga kortfristiga skulder

11 338

6 484

*Summa Övriga skulder***182 696****178 951**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	434 440	434 181
	Upplupna räntekostnader	33 573	1 383
	Övriga upplupna kostnader	281 157	365 310
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	749 170	800 874

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 Stataren 11

Org.nr 769609-3587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stataren 11 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stataren 11 för räkenskapsåret 2024 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

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stataren 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT JEDBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:53:02



ANN-CATHRIN BERGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:35:52



LEIF DISINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:11:33



FERIT CELEBI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 07:42:11



PER VÖLKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:37:16



JONAS PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:58:44



MARTIN FELDTENBORN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:10:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stataren 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN FELDTENBORN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:12:11



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 föreningsstämman 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.