

Årsredovisning

för

BRF Staren 2

702002-1221

Räkenskapsåret

2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	1 799	1 554	1 506	1 578
Resultat efter finansiella poster	-396	-631	-638	-10 979
Soliditet	87	87	81	81

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Sparande/ kr/kvm	neg	neg	neg	neg
Skuldsättning kr/kvm				
upplåten med bostadsrätt	1 819	1 819	2 730	2 730
Skuldsättning kr/kvm	1 534	1 534	2 301	2 301
Räntekänslighet, %	5,00	6,45	9,67	10,10
Energikostnad, VA, värme, el/kvm	274	249	250	210
Årsavgifter, kr/kvm	364	306	282	270
Årsavgifter, andel i % av totala rörelseintäkter	44	44	41	38

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

ansamlat resultat	-27 332 583
årets resultat	-396 086
	-27 728 669

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	324 006
ianspråktagade av reparationsfond	-200 000
i ny räkning överföres	-27 852 675
	-27 728 669

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond
Vid årets början	1 868 456	21 973 243	27 618 000
Årets förändring	-	4 200 000	-
Vid årets slut	1 868 456	26 173 243	27 618 000

Föreningens
reparationsfond

Vid årets början	2 629 579
Avsättning till yttre fond	324 006
Anspråktagande av fond	-130 000
Vid årets slut	2 823 585

Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-26 507 088	-631 489
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	-825 495	631 489
Årets resultat	-	-396 085
Vid årets slut	-27 332 583	-396 085

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

		2024	2023
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 799 366	1 553 908
Övriga rörelseintäkter		7 347	18 100
		-----	-----
Summa rörelseintäkter		1 806 713	1 572 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 654 525	-1 550 543
Övriga externa kostnader	4	-179 227	-210 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-245 816	-272 329
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-2 079 568	-2 033 466
Rörelseresultat		-272 855	-461 458
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	59 230	34 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-182 411	-204 760
		-----	-----
Summa finansiella poster		-123 181	-170 031
ÅRETS RESULTAT		-396 036	-631 489

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

BALANSRÄKNING

Not
1

TILLGÅNGAR

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

33 573 871

33 819 687

Summa materiella anläggningstillgångar

33 573 871

33 819 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

4 727

2 224

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter

8

33 098

34 800

Summa kortfristiga fordringar

37 825

37 024

Kassa och bank

Kassa och bank

9

1 625 355

2 012 397

Bostadsrätterna, klientmedel

2 100

2 100

Summa kassa och bank

1 627 455

2 014 497

SUMMA TILLGÅNGAR

35 239 151

35 871 208

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

BALANSRÄKNING

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER **2024-12-31** **2023-12-31**

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		1 868 456	1 868 456
Upplåtelseavgifter		26 173 243	26 173 243
Uppskrivningsfond	10	27 618 000	27 618 000
Föreningens reparationsfond		2 823 585	2 629 579
		-----	-----
Summa bundet eget kapital		58 483 284	58 289 278

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-27 332 583	-26 507 088
Årets resultat		-396 086	-631 489
		-----	-----
Summa fritt eget kapital		-27 728 669	-27 138 577

Summa eget kapital **30 754 615** **31 150 701**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		2 276	38 345
Övriga kortfristiga skulder	12	169 758	165 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	312 502	516 870
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		4 484 536	4 720 507

**SUMMA EGET KAPITAL,
 AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER** **35 239 151** **35 871 208**
 =====

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

Kassaflödesanalys

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-396 086	-631 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	245 816	272 329
Betald skatt	-438	2 495

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-150 708 -356 665

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-363	70 187
Förändring av leverantörsskulder	-36 069	-124 301
Förändring av kortfristiga skulder	-199 902	219 245

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-387 042 -191 534

Investeringsverksamheten

Amortering av lån	0	-2 000 000
Upplåtelse av bostadsrätt	0	4 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 2 200 000

Årets kassaflöde

-387 042 2 008 466

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 012 397	0
Likvida medel vid årets slut	1 625 355	2 012 397

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningskostnad och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningar har skett enligt nedan:

	2024	2023
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Markanläggning	5,00%	5,00%

Uppskrivning på mark har gjorts mot uppskrivningsfond (se not 12).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	799 900	672 672
Hysesintäkter lokaler	926 116	809 236
Intäkter bredband	73 350	72 000
	1 799 366	1 553 908

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Vatten och avlopp	105 000	79 501
Värme	526 796	471 209
Elkostnader	82 667	97 751
Sophämtning	101 309	120 418
Fastighetsskötsel	46 504	43 668
Trappstädning	100 773	97 952
Reparationer och underhåll	370 076	331 263
Fastighetsskatt/avgift	165 220	163 580
Kabel-TV	71 759	71 124
Försäkring	78 740	68 347
Medlemsavgifter	5 681	5 730
	1 654 525	1 550 543

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	57 000	48 000
Sociala avgifter	9 848	8 082
Förvaltningskostnader	67 662	63 110
Revisionsarvoden	40 750	43 101
Konsultkostnad	0	25 000
Administration	4 017	23 301
	179 277	210 594

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränteintäkter	49 219	25 329
Utdelning	10 011	9 400
	59 230	34 729

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader	176 177	198 479
Finansiella kostnader	6 234	6 281
	182 411	204 760

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde mark	28 200 000	28 200 000
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 499 239	8 499 239
Årets anskaffningar, uppskrivning mark	0	0
Summa anskaffningsvärde byggnader	8 499 239	8 499 239
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 789 529	-3 619 544
Årets avskrivning	-169 985	-169 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 959 514	-3 789 529
Bokfört värde byggnader och mark	32 739 725	32 909 710

Avskrivning sker med 2 % per år på anskaffningsvärdet för byggnader
För mark sker ingen avskrivning.

Not 7 Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	1 516 625
Årets anskaffningar	0	0
Anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	1 516 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-606 648	-530 817
Årets avskrivning	-75 831	-75 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-682 479	-606 648
Bokfört värde	834 146	909 977

Avskrivning sker med 5 % per år på anskaffningsvärdet för fastighetsförbättringar.

Summa byggnader och mark **33 573 871** **33 819 687**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **33 573 871** **33 819 687**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

**Not 8 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter**

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetald försäkring	6 630	5 816
Förutbetald fastighetsskötsel	11 812	11 626
Förutbetalt bredband	14 656	14 656
Upplupna ränteintäkter	0	2 702
	33 098	34 800

Not 9 Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	500 000	500 000

Not 10 Uppskrivningsfond

2024-12-31

2023-12-31

Redovisat värde vid årets början	27 618 000	27 618 000
Avsättningar som gjorts under året	0	0
Redovisat värde vid årets slut	27 618 000	27 618 000

Uppskrivning av markvärde har gjorts till 50% av taxeringsvärdet år 2019. Uppskrivningen har redovisats mot denna uppskrivningsfond och motiveras av att anläggningstillgången mark på balansdagen har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde. Tillgången har således skrivits upp till mot denna uppskrivningsfond enligt reglerna i ÅRL 4 kap 6§.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

2023-12-31

Räntesats Förfallotidpunkt

Swedbank lån	3,216%	2025-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank lån	3,198%	2025-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån	3,216%	2025-02-28	1 000 000	1 000 000

4 000 000 4 000 000

Summa kortfristiga skulder **4 000 000 4 000 000**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2024

702002-1221

Not 12 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna hyresdepositioner	142 810	142 810
Personalskatt	17 100	14 400
Upplupna sociala avgifter	9 848	8 082
	169 758	165 292

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	155 730	337 301
Upplupen kostnad revision	35 000	30 000
Upplupen kostnad värme	68 690	74 154
Upplupen kostnad el	10 114	15 830
Upplupen kostnad vatten	17 266	13 222
Upplupna räntekostnader	9 110	13 295
Upplupen kostnad sophämtning	16 592	15 584
Upplupen kostnad rep/underhåll	0	17 484
	312 502	516 870

Not 14 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 460 000	7 460 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm / 2025

Piotr Winiarski
Ordförande

Anton Lindqvist

Lars-Olof Nilsson

Emma Töpel Hansson

**Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats / 2025**

Anna Nordberg
Auktoriserad Revisor
Familjeföretagens Revisionsbyrå