



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Staren i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1579 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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 250127.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglan 2	1931-01-01	1931

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	8
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 180
Totalt 29 objekt		1 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 21 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Nilsson	Ordförande	2023-05-09	
Ingemar Frykman	Ledamot	2018-01-25	
Jonatan Wolrath	Ledamot	2019-04-30	
Martina Hultstrand	Ledamot	2023-12-15	2024-12-31
Patrick Thörnlund	Ledamot	2023-05-09	2024-11-01
Vasiliki Vasilopoulou	Ledamot	2020-05-18	
Gustav Ahrens	Ledamot	2023-05-09	2025-03-13
Hanna Cecilia Alm	Ledamot	2020-02-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrick Thörnlund och Gustav Ahrens.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonatan Wolrath, Johan Nilsson, Patrick Thörnlund, Vasiliki Vasilopoulou och Gustav Ahrens.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% 1/1-2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdaterades senast 2024.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-24.

Investeringsbehov/kvm: 295,71

Tre av fyra lägenheter på vindsplan är i november sålda, när den sista är såld räknas projektet av tillsammans med HSB, vår ambition är att använda vår del av vinsten för att amortera av vårt lilla lån.

En besiktning av våra fönster utfördes under hösten 2024, av den framgick att våra fönster av kärnvirke är i gott skick.

Vattenfall installerade ny elservis i mars. Efter det gick föreningen över till ett gemensamt elabonnemang enligt IMD, där medlemmarna endast betalar för nyttjad el (via avgiftsavin) och där föreningen står för abonnemanget. Årstämman röstade enhälligt igenom detta under 2022.

OVK- besiktning utförd, åtgärder för att få den godkänd behöver utföras i ett fåtal lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1986 Stambyte av badrum.
1997 Ommålning av trapphus.
1999 Portar förstärkta.
2000 Målning av tak.
2001 Fönsterrenovering.
2004 Fasadrenovering, både mot gata och gård, samt nya portar.
2005 Nya säkerhetsdörrar och postboxar.
2009 Nytt torkskåp i tvättstugan. Byte av kallvattenledningar i källaren. Renovering av entrédörrar.
2010 Fönstermålning, utvändigt och mellan.
2011 Byte av värmeväxlare.
2012 Spolning av köks- och badrumsstammar.
2013 Installation av rättstopp på huvudstam.
2015 Tak renoverat.
2018 Radonmätning avklarad. Avläsningar långt under gällande gränsvärden.
2018 Stamspolning utförd, skett vart femte år.
2019 Elkontakt på bakgården uppförd, uppdatering av befintliga elinstallationer utförd.
2019 Dränering mot bakgården utförd. Ny stensättning anlades samtidigt.
2019 Ny tvättmaskin inköpt, torkskåp renoverat.
2020 Bakgården uppräschad, ny gräsmatta utlagd. Trädäck byggt i samarbete av medlemmar.
2020 Ny spritputs samt sparksockel mot bakgård.
2021 Vädringsbalkongerna renoverades.
2022 Stambyte utfört i hela fastigheten, både köks- och badrumsstammar samt bottenplatta.
2022 Nytt värmesystem i hela fastigheten med nya rör, radiatorer samt värmeväxlare.
2022 OVK utförd.
2022 Övernattningsrum uppfört, pentry samt samlingslokal(styrelserum) finns i anslutning.
2022 Renoverad tvättstuga, ett till torkskåp inköpt.
2022 IMD varmvattenmätning införd.
2022 Toalett uppförd i källaren.
2022 Nya elstigar i hela huset.
2022 Nya källarförråd.
2022 Samtlig belysning i allmänna utrymmen utbytt till LED.
2023 Fyra vindslägenheter uppfördes
2024 Tre av fyra vindslägenheter sålda

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

2027 Kontroll samt målning av fönster.
2027 Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	7	-83	125	138
Skuldsättning, kr/kvm	13 222	12 898	14 560	2 533	2 533
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 312	12 983	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	15	19	3	3
Energikostnad, kr/kvm	316	248	286	270	237
Årsavgifter, kr/kvm	1 133	918	772	772	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 146	941	792	775	756
Nettoomsättning, tkr	1 403	1 135	855	834	814
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	-226	-143	124	-176
Soliditet, %	28	-13	-11	-71	-131

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.

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	33 400	0	28 015	61 415
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	80 000	0	8 211 985	8 291 985
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	986 358	0	0	986 358
S:a bundet eget kapital, kr	1 099 758	0	8 240 000	9 339 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 811 957	-225 747	0	-3 037 704
Årets resultat, kr	-225 747	225 747	39 722	39 722
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 037 704	0	39 722	-2 997 982
S:a eget kapital, kr	-1 937 946	0	8 279 722	6 341 776

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 037 704
Årets resultat, kr	39 722
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 997 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 997 982

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	1 403 073	1 134 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106	17 356
Summa Rörelseintäkter		1 403 179	1 152 094

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-686 217	-573 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 829	-98 537
Personalkostnader	Not 6	-22 016	-22 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 916	-233 249
Summa Rörelsekostnader		-1 081 979	-927 290

Rörelseresultat

321 201
224 804

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	146 612	995
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-428 091	-451 546
Summa Finansiella poster		-281 479	-450 551

Resultat efter finansiella poster

39 722
-225 747

Resultat före skatt

39 722
-225 747

Årets resultat

39 722
-225 747

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	13 555 265	13 788 181
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 555 265	13 788 181
Summa Anläggningstillgångar		13 555 265	13 788 181

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 072	2 013
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 740 951	603 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 718	23 331
Summa Kortfristiga fordringar		8 771 741	628 522

Kassa och bank

Kassa och bank		305	21
Summa Kassa och bank		305	21

Summa Omsättningstillgångar		8 772 046	628 543
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa Tillgångar		22 327 311	14 416 724
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 353 400	113 400
Fond för yttre underhåll	986 358	986 358
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 339 758	1 099 758
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 037 704	-2 811 957
Årets resultat	39 722	-225 747
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 997 982	-3 037 704
Summa Eget kapital	6 341 776	-1 937 946
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 7 000 000	7 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	7 000 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 8 707 748	8 787 748
Leverantörsskulder	64 513	74 428
Skatteskulder	413	3 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 48 067	304 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 164 795	184 312
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 985 536	9 354 670
Summa Skulder	15 985 536	16 354 670
Summa Eget kapital och skulder	22 327 311	14 416 724

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	321 201	224 804
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	232 916	233 249
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	232 916	233 249
Erhållen ränta	146 612	995
Erlagd ränta	-475 952	-445 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224 776	13 900
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 400	8 017
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-241 273	-1 365 330
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-246 673	-1 357 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 896	-1 343 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	8 240 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-80 000	120 687
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 160 000	120 687
Årets kassaflöde	8 138 104	-1 222 725
Likvida medel vid årets början	572 832	1 795 558
Likvida medel vid årets slut	8 710 936	572 832

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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
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.

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	1 297 884	1 085 140
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 267	0
	Hyror lokaler	10 848	5 268
	Hyror förbrukningsbaserad	0	30 572
	Hyror övrigt	0	7 902
	Övriga primära intäkter	15 074	8 490
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 403 073	1 137 372
	Hysesbortfall	0	-2 634
	<i>Summa</i>	0	-2 634
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 403 073	1 134 738
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	106	17 356
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	106	17 356

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-56 485	-31 596
	Snö och halk-bekämpning	-4 375	-3 788
	Reparationer	-39 860	-18 153
	El	-113 322	-43 288
	Uppvärmning	-185 046	-191 777
	Vatten	-88 283	-68 710
	Sophämtning	-53 099	-51 129
	Fastighetsförsäkring	-19 777	-22 984
	Kabel-TV och bredband	-37 500	-66 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 120	-38 136
	Förvaltningsavtalskostnader	-49 349	-37 932
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-686 217	-573 492
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	-53 204	0
	Administrationskostnader	-20 426	-13 589
	Extern revision	-16 250	-17 500
	Medlemsavgifter	-15 480	-14 240
	Föreningsverksamhet	-1 193	0
	Övriga förvaltningskostnader	-34 276	-53 208
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-140 829	-98 537
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-16 752	-16 749
	Sociala avgifter	-5 264	-5 263
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-22 016	-22 012
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	145 955	400
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	657	595
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	146 612	995

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	-427 255	-447 054
	Övriga räntekostnader	-836	-4 492
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-428 091	-451 546
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 937 172	17 937 172
	Ingående anskaffningsvärde mark	94 545	94 545
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 031 717	18 031 717
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 243 536	-4 010 287
	Årets avskrivningar	-232 916	-233 249
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 476 452	-4 243 536
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 555 265	13 788 181
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 000 000	24 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 848 000	15 690 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 848 000	15 690 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 710 631	572 811
	Övriga fordringar	30 320	30 366
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 740 951	603 177
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 718	23 331
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	29 718	23 331

Not 12 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>
Stadshypotek AB	1,3%	2027-01-30	7 000 000	0
Nordea	3,59%	2025-05-02	1 200 000	0
Nordea	3,09%	2025-03-27	7 507 748	0
			15 707 748	0
Långfristig del			7 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 707 748	
Kortfristig del			8 707 748	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,33%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,3%	2027-01-30	7 000 000	0
Nordea	3,59%	2025-05-02	1 200 000	0
Nordea	3,09%	2025-03-27	7 507 748	0
			15 707 748	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 707 748	
Kortfristig del			8 707 748	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	22 566	9 236
Inre fond	20 653	20 653
Övriga kortfristiga skulder	4 848	275 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	48 067	304 889

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	124 283	99 296
Övriga förutbetalda intäkter	0	33 674
Upplupna räntekostnader	-18 531	29 330
Övriga upplupna kostnader	59 043	22 012
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	164 795	184 312

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 HSB Brf Staren i Sundbyberg, org.nr. 715200-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 15:15:23



INGEMAR FRYKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:00:17



JONATAN WOLRATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:42:16



VASILIKI VASILOPOULOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:59:01



CECILIA ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:58:47



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 17:08:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:28:06



HSB – där möjligheterna bor

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.