

Årsredovisning 2025

Brf Staren 8

769606-0123



Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 8	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 490 kvm och 4 lokaler om 1 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 807 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Gunnar Robert Forsberg	Ordförande
Jakob Ivan Norström	Styrelseledamot
Joseph Öberg Shaya	Styrelseledamot
Liselotte Malmberg	Styrelseledamot
Caroline Jonsäter	Styrelseledamot
Johan Noel Silvera	Styrelseledamot
Donna Hellberg	Suppleant

Valberedning

Joseph Öberg
Elin Öberg

Firmateckning

Firmatecknare tecknas av Styrelsen

Revisorer

Jacob Biderholt Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande möte.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Städtjänster	BVTLER AB
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har lån på totalt 21 015 500 kr. Dessa kommer delvis att läggas om under delar av 2026.

Under 2026 såldes råytan på vinden till PLM Fastigheter som har under våren 2026 påbörjat att exploatera 2 st lgh på ytan.

Föreningen har även gått igång med att sälja ca 2 st garageplatser. Kontrakt med mäklare är skrivet.

Förändringar i avtal

Vi kommer under 2026 att ev byta försäkringsbolag för föreningen pga att den nuvarande premie har stigit kraftigt.

Vi har bytt internet leverantör under våren 2026 från Tele2 till Bahnhof.

Övriga uppgifter

Vi har tappat 2 st viktiga HG i våra uthyrningslokaler under 2025-2026, Stilisti & BLTR. Vi annonserar nu efter nya och har visat upp lokalerna för några intressenter redan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 149 468	2 339 561	2 191 465	2 104 705
Resultat efter fin. poster	-359 243	-162 031	-291 566	-313 123
Soliditet (%)	79	80	79	65
Yttre fond	1 958 565	1 734 078	1 509 591	1 285 104
Taxeringsvärde	73 244 000	74 829 000	74 829 000	74 829 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	724	654	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,2	46,0	44,0	44,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 104	14 104	14 608	14 608
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 487	7 487	7 754	7 754
Sparande / kvm totalyta, kr	24	91	93	81
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	36	36	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	110	101	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	32	19	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	179	156	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,05	1,96	1,04
Räntekänslighet (%)	19,47	19,47	22,33	23,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust 2025 beror främst på höjda räntor samt minskade intäkter till följd av uppsagda hyresgästavtal i kontorslokalerna. Vi har annonser ute för att fylla de vakanta lokalerna.

Vi arbetar även med att sälja två garageplatser, där planen är att intäkterna ska användas till att amortera föreningens lån. Även medel från vindsprojektet är avsedda att användas för ytterligare amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	42 555 872	-	-	42 555 872
Upplåtelseavgifter	8 338 130	-	-	8 338 130
Fond, yttre underhåll	1 734 078	-	224 487	1 958 565
Uppskrivningsfond mark	45 120 000	-	-	45 120 000
Balanserat resultat	-10 828 225	-162 031	-224 487	-11 214 743
Årets resultat	-162 031	162 031	-359 243	-359 243
Eget kapital	86 757 824	0	-359 243	86 398 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 214 743
Årets resultat	-359 243
Totalt	-11 573 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	219 732
Balanseras i ny räkning	-11 793 718
	-11 573 986

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 149 468	2 339 561
Övriga rörelseintäkter	3	1 349	6 197
Summa rörelseintäkter		2 150 818	2 345 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 332 901	-1 259 016
Övriga externa kostnader	8	-110 343	-324 335
Personalkostnader	9	-87 229	-87 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 888	-416 476
Summa rörelsekostnader		-1 957 361	-2 087 054
RÖRELSERESULTAT		193 457	258 704
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 244	22 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-558 944	-442 823
Summa finansiella poster		-552 700	-420 735
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-359 243	-162 031
ÅRETS RESULTAT		-359 243	-162 031

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	105 534 488	105 943 604
Maskiner och inventarier	12	67 199	84 971
Pågående projekt	13	1 015 583	407 712
Summa materiella anläggningstillgångar		106 617 270	106 436 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 617 270	106 436 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 482	7 579
Övriga fordringar	14	322	105 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 356	70 721
Summa kortfristiga fordringar		75 160	183 884
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 985 510	2 492 535
Summa kassa och bank		1 985 510	2 492 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 060 670	2 676 419
SUMMA TILLGÅNGAR		108 677 940	109 112 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 894 002	50 894 002
Uppskrivningsfond		45 120 000	45 120 000
Fond för yttre underhåll		1 958 565	1 734 078
Summa bundet eget kapital		97 972 567	97 748 080
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 214 743	-10 828 225
Årets resultat		-359 243	-162 031
Summa ansamlad förlust		-11 573 986	-10 990 256
SUMMA EGET KAPITAL		86 398 581	86 757 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	13 140 500
Övriga långfristiga skulder		21 500	21 500
Summa långfristiga skulder		21 500	13 162 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 015 500	7 875 000
Leverantörsskulder		109 119	78 372
Skatteskulder		209 996	209 931
Övriga kortfristiga skulder		600 362	636 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322 882	393 160
Summa kortfristiga skulder		22 257 859	9 192 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 677 940	109 112 706

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	193 457	258 704
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	426 888	416 476
	620 345	675 180
Erhållen ränta	6 244	22 088
Erlagd ränta	-560 184	-442 714
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 405	254 554
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	108 724	-98 750
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 283	517 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 846	673 069
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-607 871	-1 359 996
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-607 871	-1 359 996
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-750 000
Depositioner	0	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-750 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-507 025	-1 437 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 492 535	3 929 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 985 510	2 492 535

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,61 %
Fasader	2,20 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	4,40 %
Byggnad	3,70 %
Ventilation	3,80 %
Stamledning Värme	2,00 %
Restpost	1,70 %
Hissar	2,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 069 536	1 069 536
Balkongavgift	9 816	9 816
Hysesintäkter, lokaler	648 748	816 541
Hysesintäkter, p-platser	408 200	443 374
Övernattnings-/gästlägenhet	9 500	0
Övriga intäkter	3 668	294
Summa	2 149 468	2 339 561

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-3
Erhållna bidrag	870	0
Försäkringsersättning	0	6 200
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	1 349	6 197

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 432	106 293
Besiktning och service	88 833	84 044
Städning	102 078	74 609
Brandskydd	9 388	9 677
Trädgårdsarbete	10 740	12 352
Övrigt	0	17 946
Summa	301 471	304 922

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 275
Bostäder VVS	0	21 033
Tvättstuga	11 247	468
Soprum/miljöanläggning	3 590	0
Dörrar och lås/porttele	3 814	19 194
VA	9 442	0
Ventilation	99 380	44 187
El	46 987	0
Hissar	5 666	12 531
Fasader	0	14 904
Försäkringsärende/vattenskada	20 106	14 622
Temp. rep und eller projekt	0	12 592
Summa	200 231	145 806

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	107 704	100 626
Uppvärmning	301 183	309 853
Vatten	109 261	90 934
Sophämtning	71 184	70 580
Summa	589 332	571 992

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 350	58 493
Kabel-TV	70 862	70 059
Bredband	2 220	2 184
Fastighetsskatt	104 436	105 560
Summa	241 868	236 296

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	30 999	39 593
Juridiska kostnader	3 017	3 017
Revisionsarvoden	28 787	21 038
Ekonomisk förvaltning	47 540	45 219
Konsultkostnader	0	215 469
Summa	110 343	324 335

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 000	64 996
Sociala avgifter	20 419	20 420
Övriga personalkostnader	1 810	1 810
Summa	87 229	87 226

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	558 167	437 833
Övriga räntekostnader	777	4 990
Summa	558 944	442 823

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 404 159	112 276 711
Årets inköp	0	1 127 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 404 159	113 404 159
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 460 555	-7 061 851
Årets avskrivning	-409 116	-398 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 869 671	-7 460 555
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 534 488	105 943 604
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 680 000	23 001 000
Taxeringsvärde mark	47 564 000	51 828 000
Summa	73 244 000	74 829 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 625	186 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 625	186 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 654	-83 882
Årets avskrivning	-17 772	-17 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-119 426	-101 654
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 199	84 971

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	407 712	175 164
Årets investeringar	770 068	2 039 166
Omfört till Byggnad	-162 197	-1 806 618
Summa pågående arbeten	1 015 583	407 712

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	322	105 584
Summa	322	105 584

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 345	17 182
Försäkringspremier	16 461	14 967
Kabel-TV	17 935	17 708
Bredband	115	185
Förvaltning	18 500	20 679
Summa	65 356	70 721

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,18 %	7 125 000	7 125 000
SEB	2026-12-28	1,21 %	7 650 000	7 650 000
SEB	2026-06-28	4,53 %	3 990 500	3 990 500
SEB	2026-06-28	4,53 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2026-06-28	2,29 %	750 000	750 000
Summa			21 015 500	21 015 500
Varav kortfristig del			21 015 500	7 875 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 015 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 364	9 155
El	10 015	10 000
Uppvärmning	39 266	40 834
Vatten	16 936	15 354
Löner	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
Utgiftsräntor	11 432	12 672
Förutbetalda avgifter/hyror	123 446	194 122
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 600
Summa	322 882	393 160

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

24 107 000

2024-12-31

24 107 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 har vindsutrymmet omvandlats till en bostadsrätt som har sålts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Carl Gunnar Robert Forsberg
Ordförande

Caroline Jonsäter
Styrelseledamot

Jakob Ivan Norström
Styrelseledamot

Johan Noel Silvera
Styrelseledamot

Joseph Öberg Shaya
Styrelseledamot

Liselotte Malmborg
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2026 00:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 11:24

DOCUMENT ID:

rJls0IkmeMI

ENVELOPE ID:

r1liRIk7gzg-rJls0IkmeMI

DOCUMENT NAME:

Brf Staren 8, 769606-0123 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

923336bf5ad0bcc8f0e1ead2f1c544d0662371167d5f01
9fa5769a720cac3aad4ef55fa517b7a33aafec49f8043e6
c20f4641a2475a4f1b9f57a4cb728d4e68

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gunnar Robert Forsberg robert.forsbergs@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:38 26.05.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.230.219
2. Johan Noel Silvera Johan@silvera.nu	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:40 26.05.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.113
3. Joseph Öberg Shaya jshaya.js@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 07:54 27.05.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.238
4. CAROLINE JONSÄTER cjonsater@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 13:13 27.05.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.157
5. LISELOTTE MALMBORG lottamalmborg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 13:32 27.05.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.209.82
6. Jakob Ivan Norström jakob_norstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 17:28 27.05.2026 21:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.179.172
7. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT jacob.biderholt@parametterrevision.se	 Signed Authenticated	30.05.2026 00:03 30.05.2026 00:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 8
Org.nr. 769606-0123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 8 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor



r1i0IJ7gGx-SJsCikmxGx

2 (2)

Parameter
REVISION



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2026 00:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 11:24

DOCUMENT ID:

SJsClkmxGx

ENVELOPE ID:

r1i0IJ7gGx-SJsClkmxGx

DOCUMENT NAME:

2025 RB - BRF Staren 8.pdf

2 pages

SHA-512:

6a585c5d726502a4a23c548051a998c4b7c63665d6c56
ce7cf0903304b8003d06f8ee1bb8b07458eace702af557
2f088f629228afee6f739e75e7af25599662a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT	Signed	30.05.2026 00:04	eID	Swedish BankID
jacob.biderholt@parameterrevision.se	Authenticated	30.05.2026 00:03	Low	IP: 94.191.152.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed