



Årsredovisning 2025

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 2025.

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 2025-01-27.

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. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	8
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 216
Totalt 29 objekt		1 224

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 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	
Cecilia Alm	Ledamot	2025-02-25	
Jonatan Wolrath	Ledamot	2019-04-30	
Martina Hultstrand	Ledamot	2023-12-15	2025-02-25
Vasiliki Vasilopoulou	Ledamot	2020-05-18	
Gustav Ahrens	Ledamot	2023-05-09	2025-03-10



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Nilsson och Vasiliki Vasilopoulou.

Styrelsen har under året hållit 14 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Frykman, Jonatan Wolrath, Johan Nilsson och Vasiliki Vasilopoulou.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. från och med 2026-01-01 höjs med 4%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan uppdaterad 2025-11-18 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Det genomsnittliga investeringsbehovet är 280 kr/kvm.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

Samtliga lägenheter på vindsplan är sålda, projektet som drivits tillsammans med HSB har räknats av. Vår ambition att använda vinsten för att amortera av ett banklån har fullföljts..

OVK- besiktning slutförd, åtgärder för att få den godkänd har utförts i ett fåtal lägenheter och vi har nu en godkäng besiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1986 Stambyte av badrum.
- 1997 Ommålning av trapphus.
- 1999 Portar förstärkta.
- 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.
- 2017 OVK utförd
- 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 uppfräschad, 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 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.
2025 OVK slutförd efter justeringar i ett fåtal lägenheter.

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

2027 Kontroll samt målning av fönster.
2027 Stamspolning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	223	7	-83	125
Skuldsättning, kr/kvm	11 787	13 222	12 898	14 560	2 533
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 865	13 312	12 983	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	15	19	3
Energikostnad, kr/kvm	325	316	248	286	270
Årsavgifter, kr/kvm	1 211	1 133	918	772	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 238	1 146	941	792	775
Nettoomsättning, tkr	1 515	1 403	1 135	855	834
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	40	-226	-143	124
Soliditet, %	37	28	-13	-11	-71

Förklaringar till nyckeltal, se under not 1.

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	61 415	0	9 698	71 113
Upplåtelseavgifter, kr	8 291 985	0	2 390 302	10 682 287
Underhållsfond, kr	986 358	0	-36 100	950 258
S:a bundet eget kapital, kr	9 339 758	0	2 363 900	11 703 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 037 704	39 722	36 100	-2 961 882
Årets resultat, kr	39 722	-39 722	9 750	9 750
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 997 982	0	45 850	-2 952 132
S:a eget kapital, kr	6 341 776	0	2 409 750	8 751 526

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 36 100 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar ska ingen avsättning göras till underhållsfonden. Istället redovisar föreningen nyckeltalen sparande per kvadratmeter samt investeringsbehov per kvadratmeter i årsredovisningen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 997 982
Årets resultat, kr	9 750
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 100
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 952 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 952 132

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 515 328	1 403 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	106
Summa Rörelseintäkter		1 515 328	1 403 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-736 240	-686 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 777	-140 829
Personalkostnader	Not 6	-22 013	-22 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-327 329	-232 916
Summa Rörelsekostnader		-1 187 358	-1 081 979
Rörelseresultat		327 970	321 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	72 313	146 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-390 533	-428 091
Summa Finansiella poster		-318 220	-281 479
Resultat efter finansiella poster		9 750	39 722
Resultat före skatt		9 750	39 722
Årets resultat		9 750	39 722

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 669 261	13 555 265
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 669 261	13 555 265
Summa Anläggningstillgångar		22 669 261	13 555 265

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 072
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	784 375	8 740 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 036	29 718
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		809 411	8 771 741
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	305
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	305
Summa Omsättningstillgångar		809 411	8 772 046
Summa Tillgångar		23 478 672	22 327 311

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 753 400	8 353 400
Fond för yttre underhåll		950 258	986 358
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		11 703 658	9 339 758
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 961 882	-3 037 704
Årets resultat		9 750	39 722
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-2 952 132	-2 997 982
Summa Eget kapital		8 751 526	6 341 776

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 347 748	7 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 347 748	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	80 000	8 707 748
Leverantörsskulder		67 663	64 513
Skatteskulder		12 025	413
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	22 137	48 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	197 573	164 795
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		379 398	8 985 536
Summa Skulder		14 727 146	15 985 536
Summa Eget kapital och skulder		23 478 672	22 327 311



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	327 970	321 201
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	327 329	232 916
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	327 329	232 916
Erhållen ränta	72 313	146 612
Erlagd ränta	-354 268	-475 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 344	224 776
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 865	-5 400
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 655	-241 273
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 211	-246 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 555	-21 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 441 324	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 441 324	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 400 000	8 240 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 280 000	-80 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 120 000	8 160 000
Årets kassaflöde	-7 945 770	8 138 104
Likvida medel vid årets början	8 710 936	572 832
Likvida medel vid årets slut	765 166	8 710 936

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 353 939	1 297 884
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	118 961	79 267
	Hyror lokaler	11 172	10 848
	Hyror förbrukningsbaserad	4 684	0
	Övriga primära intäkter	26 572	15 074
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 515 328	1 403 073
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 515 328	1 403 073
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	106
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	106
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-84 899	-105 835
	Snö och halk-bekämpning	-4 375	-4 375
	Reparationer	-22 220	-39 860
	Planerat underhåll	-36 100	0
	El	-115 169	-113 322
	Uppvärmning	-200 134	-185 046
	Vatten	-82 486	-88 283
	Sophämtning	-58 167	-53 099
	Fastighetsförsäkring	-27 979	-19 777
	Kabel-TV och bredband	-42 000	-37 500
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 776	-39 120
	Övriga driftkostnader	-13 934	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-736 240	-686 217

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 069	-53 204
	Administrationskostnader	-10 235	-20 426
	Extern revision	-15 375	-16 250
	Medlemsavgifter	-4 320	-15 480
	Föreningsverksamhet	-645	-1 193
	Övriga förvaltningskostnader	-61 132	-34 276
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 777	-140 829
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-16 750	-16 752
	Sociala avgifter	-5 265	-5 265
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-22 015	-22 017
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	71 873	145 955
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	440	657
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	72 313	146 612
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-388 337	-427 255
	Övriga räntekostnader	-2 196	-836
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-390 533	-428 091

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 937 172	17 937 172
	Ingående anskaffningsvärde mark	94 545	94 545
	Årets investeringar	9 441 324	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 473 041	18 031 717
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 476 452	-4 243 536
	Årets avskrivningar	-327 329	-232 916
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 803 781	-4 476 452
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 669 261	13 555 265
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	12 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 800 000	23 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 848 000	15 848 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 848 000	15 848 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	765 166	8 710 631
	Övriga fordringar	19 209	30 320
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	784 375	8 740 951
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 036	29 718
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	25 036	29 718

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<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	3,11%	2027-03-17	7 427 748	80 000
			14 427 748	80 000
Långfristig del			14 347 748	
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			80 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			80 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			320 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,23%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<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	3,11%	2027-03-17	7 427 748	80 000
			14 427 748	80 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			80 000	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 484	22 566
Inre fond	20 653	20 653
Övriga kortfristiga skulder	0	4 848
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 137	48 067

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	117 649	124 283
	Upplupna räntekostnader	17 734	-18 531
	Övriga upplupna kostnader	62 190	59 043
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	197 573	164 795

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut.

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

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2026-02-12.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg
Org.nr 715200-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbybergs 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg för år 2025 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

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-02-19 kl. 11:51:44



Ingemar Frykman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 15:16:46



Jonatan Wolrath

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 16:28:41



Vasiliki Vasilopoulou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 22:07:20



Cecilia Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 14:14:51



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 08:56:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 08:56:58



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.