

Årsredovisning 2025

Brf Starrbäcksgatan 9

769603-4243



 [S16zVDs3We-ryRf4DsnZI](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Starrbäcksgatan 9

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
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.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-08 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
Kranen 20	2003	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 62 bostadsrätter om totalt 5 254 kvm och 2 lokaler om 227 kvm. I föreningen finns även 65 garageplatser om 975 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Norrbom	Ordförande
Björn Ragnebrink (t.o.m 2026-03-20)	Styrelseledamot
Thomas Kedvik	Styrelseledamot
Sofie Eidensten	Styrelseledamot
Ylva Hultman	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Brostedt Fritzsche och Anders Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor
Matthias Vidh Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2036.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko
Fastighetsförvaltning FT Drift
Trädgårdsskötsel Jenny Fogelberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering 500 Tkr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Ny tvättmaskin har installerats

Speglar har monterats vid garageuppfarten för att förbättra möjligheterna att se människor och fordon i samband med utfart

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts i lokaler

Fyra nya laddstolpar har installerats i garaget

Utökad källsortering har införts för att möta kommande krav från Sundbybergs kommun

Elrevision har genomförts

Renovering av hissen i B-porten

Föreningens stadgar har uppdaterats

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 433 613	4 221 077	4 227 836	4 204 353
Resultat efter fin. poster	265 614	-35 738	-2 535	-391 656
Soliditet (%)	72	71	65	65
Yttre fond	4 425 011	4 098 123	3 806 932	4 107 238
Taxeringsvärde	149 433 000	135 367 000	135 367 000	135 367 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	625	594	596	595
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	70,6	67,1	67,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 554	4 720	5 891	5 954
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 590	3 636	4 445	5 271
Sparande / kvm totalyta, kr	166	128	140	200
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	32	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	100	93	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	43	34	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	174	159	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,02	2,15	1,39
Räntekänslighet (%)	7,28	7,95	9,88	10,00

Från och med år 2023 räknas garageytan (975 kvm) in i totalytan.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	56 313 003	-	-	56 313 003
Upplåtelseavgifter	8 895 396	-	-	8 895 396
Fond, yttre underhåll	4 098 123	-	326 888	4 425 011
Balanserat resultat	-7 188 500	-35 738	-326 888	-7 551 126
Årets resultat	-35 738	35 738	265 614	265 614
Eget kapital	62 082 284	0	265 614	62 347 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 551 126
Årets resultat	265 614
Totalt	-7 285 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	448 299
Att från yttre fond i anspråk ta	-58 737
Balanseras i ny räkning	-7 675 073
	-7 285 511

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	4 433 613	4 221 077
Övriga rörelseintäkter	3	213 015	63 552
Summa rörelseintäkter		4 646 628	4 284 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 576 760	-2 569 093
Övriga externa kostnader	9	-267 132	-296 688
Personalkostnader	10	-158 004	-149 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-803 880	-800 022
Summa rörelsekostnader		-3 805 777	-3 815 413
RÖRELSERESULTAT		840 851	469 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	24 021	38 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-599 258	-543 922
Summa finansiella poster		-575 237	-504 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		265 614	-35 738
ÅRETS RESULTAT		265 614	-35 738

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	81 440 544	82 226 412
Maskiner och inventarier	14	75 871	7 384
Summa materiella anläggningstillgångar		81 516 415	82 233 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 516 415	82 233 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 390	14 709
Övriga fordringar	15	274 085	183 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	98 723	110 459
Summa kortfristiga fordringar		386 198	309 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 794 904	4 672 487
Summa kassa och bank		4 794 904	4 672 487
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 181 102	4 981 613
SUMMA TILLGÅNGAR		86 697 517	87 215 409

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 208 399	65 208 399
Fond för yttre underhåll		4 425 011	4 098 123
Summa bundet eget kapital		69 633 410	69 306 522
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 551 126	-7 188 500
Årets resultat		265 614	-35 738
Summa fritt eget kapital		-7 285 511	-7 224 238
SUMMA EGET KAPITAL		62 347 898	62 082 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 697 500	11 322 500
Övriga långfristiga skulder		6 400	6 400
Summa långfristiga skulder		17 703 900	11 328 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 477 500	12 697 500
Leverantörsskulder		125 975	101 815
Skatteskulder		342 656	353 356
Övriga kortfristiga skulder		21 071	19 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	678 517	631 956
Summa kortfristiga skulder		6 645 719	13 804 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 697 517	87 215 409

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	840 851	469 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	803 880	800 022
	1 644 731	1 269 238
Erhållen ränta	24 021	38 968
Erlagd ränta	-562 375	-601 633
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 106 377	706 573
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 072	12 923
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 611	-106 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 053 916	613 342
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 499	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 499	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 100 000
Amortering av lån	-845 000	-5 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-845 000	-245 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	122 417	368 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 672 487	4 304 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 794 904	4 672 487

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Starrbäcksgatan 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 182 496	3 023 069
Hysesintäkter, bostäder	231 395	229 340
Hysesintäkter, lokaler	398 520	403 880
Hysesintäkter, p-platser	446 583	406 363
Övriga intäkter	174 619	158 425
Summa	4 433 613	4 221 077

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	3 410	22 260
Öres- och kronutjämning	9	-8
Övriga intäkter	48 100	41 300
Försäkringsersättning	23 829	0
Återvunnen moms	137 667	0
Summa	213 015	63 552

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	3 410	21 241
Fastighetsskötsel	96 315	93 573
Städning	72 267	66 488
Besiktning och service	109 214	106 419
Trädgårdsarbete	71 582	68 983
Snöskottning	80 141	46 185
Summa	432 929	402 889

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	299 801	244 597
Summa	299 801	244 597

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	4 231	79 213
Summa	4 231	79 213

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	245 083	208 726
Uppvärmning	632 220	659 102
Vatten	297 882	283 460
Sophämtning	281 425	248 374
Summa	1 456 610	1 399 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 842	57 337
Kabel-TV/bredband	161 680	207 405
Fastighetsskatt	164 666	177 990
Summa	383 188	442 732

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 291	15 702
Övriga förvaltningskostnader	63 246	91 253
Revisionsarvoden	30 833	29 603
Ekonomisk förvaltning	164 762	160 130
Summa	267 132	296 688

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 900	114 300
Löner, arbetare	3 950	3 950
Sociala avgifter	33 154	31 360
Summa	158 004	149 610

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	21 937	37 753
Ränteintäkter skattekonto	2 084	1 215
Summa	24 021	38 968

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	595 436	540 358
Övriga räntekostnader	3 822	3 564
Summa	599 258	543 922

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 981 337	98 981 337
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 981 337	98 981 337
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 754 925	-15 969 057
Årets avskrivning	-785 868	-785 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 540 793	-16 754 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 440 544	82 226 412
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 737 613</i>	<i>22 737 613</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 617 000	73 800 000
Taxeringsvärde mark	64 816 000	61 567 000
Summa	149 433 000	135 367 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	614 775	614 775
Årets inköp	86 499	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	701 274	614 775
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-607 391	-593 237
Årets avskrivning	-18 012	-14 154
Utgående ackumulerad avskrivning	-625 403	-607 391
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 871	7 384

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	271 309	179 236
Övriga fordringar	2 776	4 722
Summa	274 085	183 958

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 347	25 332
Försäkringspremier	9 436	9 682
Kabel-TV/bredband	33 899	33 919
Förvaltning	43 041	41 526
Summa	98 723	110 459

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,31 %	5 222 500	5 312 500
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,41 %		12 487 500
Stadshypotek AB	2029-10-30	3,05 %	6 100 000	6 220 000
Stadshypotek AB	2030-03-30	3,41 %	5 926 250	
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,18 %	5 926 250	
Summa			23 175 000	24 020 000
Varav kortfristig del			5 477 500	12 697 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 450 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	7 142	0
El	23 821	22 921
Uppvärmning	82 707	84 709
Utgiftsräntor	113 552	76 669
Sophämtning	4 595	481
Förutbetalda avgifter/hyror	428 700	429 176
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	678 517	631 956

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

50 802 000

2024-12-31

50 802 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Sundbyberg

Jonas Norrbom
Ordförande

Sofie Eidensten
Styrelseledamot

Thomas Kedvik
Styrelseledamot

Ylva Hultman
Styrelseledamot

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

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 11:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:

ryRf4DsnZI

ENVELOPE ID:

S16zVDs3We-ryRf4DsnZI

DOCUMENT NAME:

Brf Starrbäcksgatan 9, 769603-4243 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

ebc613ff9ee389bc4e252086d9776488e1637ecf0e72125ff17f78329909a9d80daebcb9764f63a415deda1ca78b461c8bd360fe6bad00412210910f80b05041

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. Jonas Norrbom jonasnorbom@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:02 14.04.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Jan Thomas Helge Kedvik kedvikthomas@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:17 14.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.200
3. ANNA SOFIE EIDENSTEN sofie@eidensten.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:48 16.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.104
4. Ylva Ingmari Hultman hultmanyuva@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:15 16.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.6
5. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:42 22.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.200.182

* 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

⚙️ 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 Starrbäcksgatan 9
Org.nr 769603-4243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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.

Nacka Strand, den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 12:53

SENT BY OWNER:

Andreas Ljungberg · 22.04.2026 12:46

DOCUMENT ID:

rJkQwmlaZx

ENVELOPE ID:

Hy1mPmUTZg-rJkQwmlaZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Starrbäcksgatan 9.pdf

2 pages

SHA-512:

41fa10f46133c797d3761677d83b08ea910603070d7d43

78cd6857972e4f0a7033490540c93a25a06eab2825a01

209296d7bdc76aeba540d21a7749d9abb65ff

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	22.04.2026 12:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	22.04.2026 12:53	Low	IP: 20.91.200.182

* 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