

# Årsredovisning 2022

Brf Stjärnhusen Stockholm

769606-6930



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STJÄRNHUSEN STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-02-06. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Akterspegeln 20 och Akterspegeln 23. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 213 bostadsrätter om totalt 12 963 kvm och 18 lokaler om 604 kvm samt 3 bostadsrättslokaler om 191 kvm. Fastigheterna består av 7 flerbostadshus på adress Sjöbjörnsvägen 4-52. Fastigheterna byggdes 1946 och har värdeår 1966.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

192 st 2 rum och kök

18 st 4 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Mathias Thorén	Ordförande
Richard Hede	Kassör
Emilia Klitz	Ledamot
Birgitta Roupe	Ledamot
Caroline Karström	Ledamot
Monica Johansson	Suppleant



Martin Hammarson Häckner   Suppleant  
Martin Huldin                   Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Katrine Elbra                Godkänd revisor   KPMG  
Johannes Söderberg    Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2001   Rör- & elstambyte  
2007   Ventilationssystem  
2010   Fönstermålning utvändigt  
2012   Trädgårdsrenovering  
2014   Byte av utomhusbelysning  
2015   Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
2017   Nya entréportar samt montage av kodlås  
2017   Montage av nya fasadstegar samt byte av samtliga rökluckor  
2018   Belysning i trapphus  
2018   Renovering av liggande stammar  
2019   Nya avlopp samt stammar inomhus  
2019   Isolering och omläggning av yttertak  
2020   Renovering av dag- och spillvattenledningar.  
2020   Balkongrenovering port 32, 34 och 42  
2020   Renovering av kvarvarande hyresrätter  
2021   Byte av tvättmaskiner samt nytt bokningssystem  
2022   Tilläggsisolering av tak i sammanhängande huset port 16-52  
2022   Byte av inkommande kallvattenledning  
2022   Renovering fönster, etapp 1

Planerade underhåll

2023 Renovering fönster	3 500 000
2023 OVK	700 000
2024 Renovering fönster	3 000 000
2025 Renovering trapphus	1 000 000

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Hyresrätt upplåten med bostadsrätt**

Föreningen har upplåtit en hyresrätt med bostadsrätt och sedermera sålt bostadsrätten under våren 2022 för 5 000 000 kronor.

**Avgiftshöjningar**

Föreningen har höjt årsavgiften för bostadsrätt med 10 % och hyran för parkeringsplats med 100 kr till 600 kronor/månad.

**Laddplatser för elbilar**

Föreningen kommer att installera 20 ladd-platser för elbilar under 2023 och har beviljats bidrag av Naturvårdsverket för 50 % av kostnaden.

**Fönsterrenovering**

Föreningens fönsterrenovering har visat sig mer omständlig än beräknat med följd att både tidsplan och kostnadsbild utökas. Av den anledningen har också trapphusrenoveringen pausats då vi måste prioritera byggnadernas utsida.

**OVK**

Obligatorisk ventilationskontroll inleddes under 4kv 2022 och kommer att avslutas under 1kv 2023.

**Resultatanalys**

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust på 1 232 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2021 som redovisade en förlust på 676 Kkr. Förändringen beror främst på att mer underhåll har kostnadsförts under året. Räntekostnaderna har ökat med 238 Kkr jämfört med 2021 vilket främst beror på att gamla låsta lån löpt ut och att den rörliga räntan är p g a konjunkturläget är högre. I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknar man bort dessa kostnader har föreningen en likviditetsökning

av kapital på närmare 3,2 Mkr. Av detta överskott kommer föreningen att amortera 1 Mkr på lånen. Årsavgifterna har höjts med 10 % under hösten 2022.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 318 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 319 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 799 535	11 532 247	11 386 914	11 393 272	11 339 829
Resultat efter fin. poster	-1 231 681	-675 594	86 035	-871 990	-1 807 161
Soliditet, %	64	64	64	65	64
Yttre fond	7 139 192	6 560 670	5 529 471	4 498 272	3 785 919
Taxeringsvärde	445 178 000	343 733 000	343 733 000	343 733 000	237 451 000
Bostadsyta, kvm	12 963	12 963	12 963	12 963	12 963
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	784	755	755	752	755
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 216	8 216	8 293	7 907	7 521
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	0,97	1,14	1,46	1,00
Belåningsgrad, %	36,97	36,50	36,39	35,00	35,30

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	172 628 399	-	774 782	173 403 181
Upplåtelseavgifter	34 348 328	-	4 225 218	38 573 546
Fond, yttre underhåll	6 560 670	-	578 522	7 139 192
Balanserat resultat	-21 810 106	-675 594	-578 522	-23 064 222
Årets resultat	-675 594	675 594	-1 231 681	-1 231 681
<b>Eget kapital</b>	<b>191 051 697</b>	<b>0</b>	<b>3 768 319</b>	<b>194 820 016</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 064 222
Årets resultat	-1 231 681
Totalt	<u><u>-24 295 903</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	4 200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 398 783
Balanseras i ny räkning	-27 097 120
	<u><u>-24 295 903</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		11 799 535	11 532 247
Rörelseintäkter		3 735	2 693
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 803 270</b>	<b>11 534 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-7 081 504	-6 499 911
Övriga externa kostnader	7	-414 311	-427 801
Personalkostnader	8	-285 950	-286 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 990 133	-3 959 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 771 898</b>	<b>-11 173 963</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>31 372</b>	<b>360 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 480	5 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 280 532	-1 042 209
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 263 052</b>	<b>-1 036 572</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 231 681</b>	<b>-675 594</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 231 681</b>	<b>-675 594</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	288 099 550	291 752 218
Markanläggningar	11	1 850 642	2 095 118
Maskiner och inventarier	12	662 092	736 307
Pågående projekt		4 759 982	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>295 372 266</b>	<b>294 583 643</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>295 372 266</b>	<b>294 583 643</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		48 572	77 988
Övriga fordringar	13	60 584	54 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	213 139	231 510
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>322 295</b>	<b>363 612</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 239 516	5 004 517
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 239 516</b>	<b>5 004 517</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 561 811</b>	<b>5 368 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>303 934 078</b>	<b>299 951 772</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		211 976 727	206 976 727
Fond för yttre underhåll		7 139 192	6 560 670
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>219 115 919</b>	<b>213 537 397</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-23 064 222	-21 810 106
Årets resultat		-1 231 681	-675 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-24 295 903</b>	<b>-22 485 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>194 820 016</b>	<b>191 051 697</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	15	51 500 000	38 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 500 000</b>	<b>38 500 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	15	55 000 000	68 000 000
Leverantörsskulder		574 788	557 471
Skatteskulder		57 359	27 772
Övriga kortfristiga skulder		192 524	207 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 789 390	1 607 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 614 061</b>	<b>70 400 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>303 934 078</b>	<b>299 951 772</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 004 517</b>	<b>4 370 155</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 231 681	-675 594
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 990 133	3 959 950
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 758 452</b>	<b>3 284 356</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 317	27 779
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	213 986	-157 033
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 013 756</b>	<b>3 155 101</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 778 756	-1 520 739
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-4 778 756</b>	<b>-1 520 739</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	5 000 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 234 999</b>	<b>634 362</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 239 516</b>	<b>5 004 517</b>



# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Stjärnhusen Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	1,03-7,78 %
Markanläggningar	5-6,67 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, bostäder	684 370	749 460
Hysesintäkter, lokaler	539 568	499 280
Hysesintäkter, p-platser	578 749	546 551
Årsavgifter, bostäder	9 641 072	9 383 340
Årsavgifter, lokaler	147 871	144 264
Övriga intäkter	211 640	212 045
<b>Summa</b>	<b>11 803 270</b>	<b>11 534 940</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	334 270	0
Fastighetsskötsel	286 700	275 441
Snöskottning	102 566	87 421
Städning	213 138	222 079
Trädgårdsarbete	485 806	413 908
Övrigt	0	554
<b>Summa</b>	<b>1 422 480</b>	<b>999 403</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer	167 204	903 146
Planerat underhåll	1 398 753	452 677
<b>Summa</b>	<b>1 565 958</b>	<b>1 355 823</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	411 298	278 745
Sophämtning	343 857	351 922
Uppvärmning	2 303 448	2 379 605
Vatten	247 259	358 429
<b>Summa</b>	<b>3 305 862</b>	<b>3 368 701</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	121 497	136 292
Fastighetsskatt	384 621	355 605
Kabel-TV	260 996	259 363
Övrigt	20 091	24 724
<b>Summa</b>	<b>787 205</b>	<b>775 984</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	201 800	197 252
Förbrukningsmaterial	29 274	24 288
Juridiska kostnader	0	219
Konsultkostnader	0	6 202
Revisionsarvoden	16 875	23 759
Övriga förvaltningskostnader	166 361	176 082
<b>Summa</b>	<b>414 311</b>	<b>427 801</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	60 361	63 299
Styrelsearvoden	225 589	223 001
<b>Summa</b>	<b>285 950</b>	<b>286 300</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 280 216	1 041 696
Övriga finansiella kostnader	0	45
Övriga räntekostnader	316	468
<b>Summa</b>	<b>1 280 532</b>	<b>1 042 209</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	323 781 426	323 781 426
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>323 781 426</u>	<u>323 781 426</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-32 029 208	-28 376 540
Årets avskrivning	-3 652 668	-3 652 668
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-35 681 876</u>	<u>-32 029 208</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>288 099 550</b></u>	<u><b>291 752 218</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	107 078 193	107 078 193
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	176 244 000	188 435 000
Taxeringsvärde mark	268 934 000	155 298 000
<b>Summa</b>	<b>445 178 000</b>	<b>343 733 000</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	3 898 639	2 966 350
Årets inköp	0	932 289
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>3 898 639</u>	<u>3 898 639</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 803 521	-1 582 355
Årets avskrivning	-244 476	-221 166
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 047 997</u>	<u>-1 803 521</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>1 850 642</b></u>	<u><b>2 095 118</b></u>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	901 866	313 416
Inköp	18 774	588 450
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>920 640</u>	<u>901 866</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-165 559	-79 443
Avskrivningar	-92 989	-86 116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-258 548</u>	<u>-165 559</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>662 092</u></u>	<u><u>736 307</u></u>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	60 584	54 114
<b>Summa</b>	<b>60 584</b>	<b>54 114</b>
<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	17 664	64 900
Försäkringspremier	103 230	100 851
Förvaltning	54 292	51 388
Räntor	3 903	1 927
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 050	12 444
<b>Summa</b>	<b>213 139</b>	<b>231 510</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank		2,911 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek		2,65 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	2023-06-21	1,28 %	16 000 000	16 000 000
Swedbank Hypotek	2024-09-25	0,83 %	22 500 000	22 500 000
Swedbank Hypotek	2025-04-25	2,20 %	15 500 000	15 500 000
Swedbank Hypotek	2025-09-25	3,75 %	13 500 000	13 500 000
Swedbank Hypotek		2,911 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek		3,34 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>106 500 000</b>	<b>106 500 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			55 000 000	68 000 000
<i>Lån som kvarstår 5 år efter balansdagen</i>			105 500 000	106 500 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	56 875	42 077
Förutbetalda avgifter/hyror	1 119 659	1 013 188
Renhållning	34 841	0
Städning	0	17 316
Uppvärmning	353 134	346 907
Utgiftsräntor	112 754	67 972
Vatten	36 449	30 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 678	69 894
<b>Summa</b>	<b>1 789 390</b>	<b>1 607 618</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000
<b>Summa</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

## Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

Föreningen har fem lån med villkorsändringsdag under 2023.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

DocuSigned by:  
*Mathias Thorén*  
D775EA4000EF488...

Mathias Thorén

Ledamot/ordförande

DocuSigned by:  
*Richard Hede*  
FDB54F07C2FE4EB...

Richard Hede

Ledamot/kassör

DocuSigned by:  
*Birgitta Roupe*  
1290BF54AA3A4E0...

Birgitta Roupe

Ledamot

DocuSigned by:  
*Emilia Klitz*  
C4D5255957F543E...

Emilia Klitz

Ledamot

DocuSigned by:  
*Caroline Karström*  
5DF0C4FE8112425...

Caroline Karström

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

DocuSigned by:  
*Katrine Elbra*  
6A6B49F301B04B3...

KPMG

Katrine Elbra

Godkänd revisor

DocuSigned by:  
*Johannes Söderberg*  
A2B49557C695439...

Johannes Söderberg

Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm, org. nr 769606-6930

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm för år 2022.

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 2022 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

DocuSigned by:

*Katrine Elbra*

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

DocuSigned by:

*Johannes Söderberg*

A2B49557C695439...

Johannes Söderberg

Förtroendevald revisor