

Årsredovisning 2024

Brf Stjärnhusen Stockholm

769606-6930



 BJelPjN5C1l-r1-DjE9R1e

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnhusen Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av lokaler och individuell mätning och debitering av el beträffande laddstolpar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 20	2005	Stockholm
Akterspegeln 23	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Stjärnhusen i Gröndal är ett bostadsområde vid Sjöbjörnsvägen och Gröndalsvägen i stadsdelen Gröndal i Stockholm. Området uppfördes som stjärnhus åren 1944 till 1946 samt 1958-1962 av byggmästaren Olle Engkvist efter ritningar av arkitektduon Sven Backström och Leif Reinius.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Akterspegeln 20 har byggnadsår 1946 samt värdeår 1966 och Akterspegeln 23 har byggnadsår 1946 samt värdeår 1973.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 213 bostadsrätter om totalt 12 963 kvm 18 lokaler och 3 bostadsrättslokaler om totalt 760 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 758 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

192 st 2 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Richard Hede	Ordförande
Amanda Beckman	Styrelseledamot
Caroline Karström	Styrelseledamot
Hannes Sternbeck Fryxell	Styrelseledamot
Johannes Eklund	Styrelseledamot
Mathias Thorén	Styrelseledamot
Andrea Emilia Klitz	Suppleant
Henrik Larsson	Suppleant
Lennart Andreas Hedström	Suppleant

Valberedning

Harry Öhman
Erik Andersson
Birgitta Roupe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Helena Maria Löfgren	Internrevisor	
Per G Hammar	Auktoriserad revisor	KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Renovering fönster, etapp 3 Radonmätning Stamspolning
2023	●	OVK Renovering fönster, etapp 2
2022	●	Byte av inkommande kallvattenledning Renovering fönster, etapp 1 Tilläggsisolering av tak i sammanhängande huset port 16-52

- 2021** ● Byte av tvättmaskiner samt nytt bokningssystem
- 2020** ● Renovering av dag- och spillvattenledningar.
Balkongrenovering port 32, 34 och 42
Renovering av kvarvarande hyresrätter
- 2019** ● Nya avlopp samt stammar inomhus
Isolering och omläggning av yttertak
- 2018** ● Belysning i trapphus
Renovering av liggande stammar
- 2017** ● Nya entréportar samt montage av kodlås
Montage av nya fasadstegar samt byte av vissa rökluckor
- 2015** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2014** ● Byte av utomhusbelysning
- 2012** ● Trädgårdsrenovering
- 2010** ● Fönstermålning utvändigt
- 2007** ● Ventilationssystem
- 2001** ● Rör- & elstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering fönster, etapp 4
- 2027** ● Renovering av trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Fastighets- och markvård	CityHemservice AB
Trädgårdsvård	Fix My Garden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att stärka föreningens långsiktiga ekonomi beslutades under året att a) införa ett obligatoriskt tillägg om 300 kr/månad, b) sänka årsavgifterna med 1 % samt c) höja parkeringshyror med 100 kr/månad. Förändringarna gäller från och med 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat nya avtal för fastighets- och markvård samt trädgårdsvård.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 320 st. Tillkommande medlemmar under året var 39 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 321 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelser.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 2 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2025 uppgår till 58 800 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 2 940 kr och pantsättningsavgiften 1 176 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 158 921	12 764 891	11 799 535	11 532 247
Resultat efter fin. poster	-2 104 556	-1 019 827	-1 231 681	-675 594
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	12 733 257	9 940 409	7 139 192	6 560 670
Taxeringsvärde	445 178 000	445 178 000	445 178 000	343 733 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	831	772	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	82,1	82,9	82,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 324	8 324	8 403	8 571
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 668	7 668	7 741	7 741
Sparande per kvm totalyta, kr	226	232	302	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	23	30	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	204	187	167	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	18	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	244	215	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	2,75	1,20	0,97
Räntekänslighet (%)	10,02	10,02	10,88	11,19

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella intäkter och kostnader uppgår till - 2 105 tkr. Avskrivningarna uppgår till 4 088 tkr och när dessa är borträknade är kassaflödet positivt med 1 983 tkr. Kassaflödet har använts till att investera i fönster på fastigheten, så efter avdrag för det landar årets kassaflöde på -104 tkr. Med en väl underhållen fastighet och avgiftsökningar under 2025 så bedöms inte årets förlust påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	173 403 181	-	-	173 403 181
Upplåtelseavgifter	38 573 546	-	-	38 573 546
Fond, yttre underhåll	9 940 409	-	2 792 848	12 733 257
Balanserat resultat	-27 097 120	-1 019 827	-2 792 848	-30 909 795
Årets resultat	-1 019 827	1 019 827	-2 104 556	-2 104 556
Eget kapital	193 800 189	0	-2 104 556	191 695 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 909 795
Årets resultat	-2 104 556
Totalt	-33 014 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 125 095
Balanseras i ny räkning	-34 689 256
	-33 014 351

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 158 921	12 764 891
Övriga rörelseintäkter	3	43 538	68 522
Summa rörelseintäkter		13 202 459	12 833 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 354 824	-6 331 570
Övriga externa kostnader	9	-406 188	-423 586
Personalkostnader	10	-234 197	-310 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 087 561	-4 001 749
Summa rörelsekostnader		-12 082 770	-11 067 426
RÖRELSERESULTAT		1 119 689	1 765 987
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		166 347	128 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 390 592	-2 914 381
Summa finansiella poster		-3 224 245	-2 785 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 104 556	-1 019 827
ÅRETS RESULTAT		-2 104 556	-1 019 827

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	280 708 539	284 446 882
Markanläggningar	13	1 361 690	1 606 166
Maskiner och inventarier	14	541 875	646 617
Pågående projekt	15	10 305 790	8 285 814
Summa materiella anläggningstillgångar		292 917 894	294 985 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		292 917 894	294 985 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 205	91 949
Övriga fordringar	16	43 126	65 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	257 676	236 006
Summa kortfristiga fordringar		400 007	393 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 564 161	6 667 804
Summa kassa och bank		6 564 161	6 667 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 964 168	7 061 314
SUMMA TILLGÅNGAR		299 882 062	302 046 793

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 976 727	211 976 727
Fond för yttre underhåll		12 733 257	9 940 409
Summa bundet eget kapital		224 709 984	221 917 136
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 909 795	-27 097 120
Årets resultat		-2 104 556	-1 019 827
Summa ansamlad förlust		-33 014 351	-28 116 947
SUMMA EGET KAPITAL		191 695 633	193 800 189
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	29 000 000	58 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	58 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	76 500 000	47 500 000
Leverantörsskulder		511 237	555 682
Skatteskulder		70 235	93 696
Övriga kortfristiga skulder		191 740	175 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 913 217	1 921 702
Summa kortfristiga skulder		79 186 429	50 246 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 882 062	302 046 793

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 119 689	1 765 987
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 087 561	4 001 749
	5 207 250	5 767 736
Erhållen ränta	166 347	128 567
Erlagd ränta	-3 399 694	-2 782 911
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 973 903	3 113 392
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 497	-75 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 073	4 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 916 333	3 043 250
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 019 976	-3 614 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 019 976	-3 614 962
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-103 643	-1 571 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 667 804	8 239 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 564 161	6 667 804

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 och 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 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	0,94 - 5,6 %
Markanläggningar	5 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Installationer	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	10 369 980	10 369 980
Årsavgifter, lokaler	158 700	158 700
Hysesintäkter, bostäder	712 432	672 048
Hysesintäkter, lokaler	648 253	618 655
Hysesintäkter, p-platser	970 575	747 792
Övriga intäkter	298 981	197 716
Summa	13 158 921	12 764 891

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	20 559	5 800
Övriga intäkter	22 979	1 496
Elstöd	0	61 226
Summa	43 538	68 522

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	312 474	301 028
Städning	224 157	217 841
Besiktning och service	169 720	372 226
Trädgårdsarbete	567 585	353 545
Snöskottning	46 632	148 594
Summa	1 320 568	1 393 234

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	146 682	316 673
Försäkringsskador	8 119	0
Summa	154 801	316 673

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 125 095	207 152
Summa	1 125 095	207 152

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	282 542	313 854
Uppvärmning	2 803 825	2 574 809
Vatten	497 109	470 677
Sophämtning	391 880	334 652
Summa	3 975 356	3 693 992

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	135 582	125 588
Övrigt	25 258	22 334
Kabel-TV	204 524	168 058
Fastighetsskatt	413 640	404 538
Summa	779 004	720 518

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	131 701	136 250
Förbrukningsmaterial	19 059	43 315
Revisionsarvoden	34 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	221 178	212 772
Summa	406 188	423 586

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	179 143	243 851
Sociala avgifter	55 054	66 670
Summa	234 197	310 521

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 390 487	2 913 524
Övriga räntekostnader	105	857
Summa	3 390 592	2 914 381

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 781 426	323 781 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 781 426	323 781 426
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 334 544	-35 681 876
Årets avskrivning	-3 738 343	-3 652 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 072 887	-39 334 544
Utgående restvärde enligt plan	289 673 129	284 446 882
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 078 193</i>	<i>107 078 193</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	176 244 000	176 244 000
Taxeringsvärde mark	268 934 000	268 934 000
Summa	445 178 000	445 178 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 898 639	3 898 639
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 898 639	3 898 639
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 292 473	-2 047 997
Årets avskrivning	-244 476	-244 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 536 949	-2 292 473
Utgående restvärde enligt plan	1 361 690	1 606 166

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 009 770	920 640
Inköp	0	89 130
Utgående anskaffningsvärde	1 009 770	1 009 770
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-363 153	-258 548
Avskrivningar	-104 742	-104 605
Utgående avskrivning	-467 895	-363 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	541 875	646 617

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 285 814	4 759 982
Inköp	2 019 975	3 525 832
Utgående anskaffningsvärde	10 305 789	8 285 814

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 250	61 684
Övriga fordringar	6 876	3 871
Summa	43 126	65 555

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 713	16 285
Försäkringspremier	118 975	111 788
Kabel-TV	52 486	51 684
Förvaltning	58 502	56 249
Summa	257 676	236 006

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-06-17	3,98 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek	2026-06-17	3,98 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank Hypotek	2025-03-28	2,93 %	16 000 000	16 000 000
Swedbank Hypotek	2025-03-28	2,93 %	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	2025-03-28	2,82 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2025-01-28	3,29 %	5 000 000	5 000 000
Summa			105 500 000	105 500 000
Varav kortfristig del			76 500 000	47 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 500 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 930	23 978
El	28 593	31 089
Uppvärmning	379 134	387 223
Utgiftsräntor	231 219	240 321
Vatten	43 834	36 449
Renhållning	50 803	39 278
Förutbetalda avgifter/hyror	1 146 704	1 143 364
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 913 217	1 921 702

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Amanda Beckman
Styrelseledamot

Caroline Karström
Styrelseledamot

Hannes Sternbeck Fryxell
Styrelseledamot

Johannes Eklund
Styrelseledamot

Mathias Thorén
Styrelseledamot

Richard Hede
Ordförande

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

Helena Maria Löfgren
Internrevisor

KPMG AB
Per G Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 08:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.04.2025 09:38

DOCUMENT ID:

r1-DjE9R1e

ENVELOPE ID:

BJeLPjN5C1l-r1-DjE9R1e

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnhusen Stockholm, 769606-6930 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Richard Hede richard.hede@brfstjarnhusen.se	Signed Authenticated	14.04.2025 10:20 14.04.2025 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 193.138.218.222
2. Hannes G F Sternbeck Fryxell hannes.sternbeck@brfstjarnhusen.se	Signed Authenticated	14.04.2025 10:20 14.04.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Mathias Thorén mathias.thoren@brfstjarnhusen.se	Signed Authenticated	14.04.2025 10:36 14.04.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.204.114
4. Johannes August Tobias Eklund johannes.eklund@brfstjarnhusen.se	Signed Authenticated	14.04.2025 10:52 14.04.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.16.202
5. CAROLINE KARSTRÖM caroline.karstrom@brfstjarnhusen.se	Signed Authenticated	14.04.2025 14:58 14.04.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.171.180
6. Amanda Beckman amanda.beckman@brfstjarnhusen.se	Signed Authenticated	14.04.2025 16:36 14.04.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.89.74
7. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	Signed Authenticated	14.04.2025 17:18 14.04.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
8. Helena Maria Löfgren helena.lofgren66@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 08:09 15.04.2025 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.156.37

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och som 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Helena Löfgren
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 08:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.04.2025 09:38

DOCUMENT ID:

BJbWDjV5CyX

ENVELOPE ID:

HkeDs4qAyl-BJbWDjV5CyX

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Stjärnhusen Stockholm.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 17:19 14.04.2025 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
2. Helena Maria Löfgren helena.lofgren66@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 08:11 15.04.2025 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.156.37

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