

# Årsredovisning 2023

## Brf Stjärnhusen Stockholm

769606-6930



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnhusen Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1.
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 5.
Flerårsöversikt .....	s. 6.
Upplysning vid förlust .....	s. 6.
Förändringar i eget kapital .....	s. 7.
Resultatdisposition .....	s. 7.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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 till 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
Mathias Thorén	Styrelseledamot
Caroline Karström	Styrelseledamot
Hannes Sternbeck Fryxell	Styrelseledamot
Johannes Eklund	Styrelseledamot
Martin Huldin	Styrelseledamot
Monica Johansson	Suppleant
Andrea Emilia Klitz	Suppleant

#### Valberedning

Anja Vanhatalo  
Martin Wier  
Harry Öhman

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG AB  
Helena Löfgren Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-07. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering fönster, etapp 2  
OVK
- 2022** ● Tilläggsisolering av tak i sammanhängande huset port 16-52  
Byte av inkommande kallvattenledning  
Renovering fönster, etapp 1
- 2021** ● Byte av tvättmaskiner samt nytt bokningsystem
- 2020** ● Renovering av dag- och spillvattenledningar.  
Balkongrenovering port 32, 34 och 42  
Renovering av kvarvarande hyresrätter
- 2019** ● Nya avlopp samt stammar inomhus

- 2019 ● 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

- 2026 ● Renovering av trapphus
- 2025 ● Renovering fönster, etapp 4
- 2024 ● Renovering fönster, etapp 3  
Radonmätning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Fastighetsstädning	Lidingö Hustomte AB
Mark- och trädgårdsskötsel	Lidingö Hustomte AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Fönsterrenovering:** Etapp två avslutades under 2023, det innebär att cirka hälften av föreningens fönster nu är renoverade. Resterande arbete fördelas på ytterligare två etapper under 2024 och 2025.

**OVK:** Kontroll och rengöring av luftkanaler avslutades under 2023, vissa kvarstående åtgärder utförs under första halvan av 2024.

**Frånluftsfläktar:** Två av föreningens frånluftsfläktar på taken har bytts under 2023.

**Avtalsförändringar:** Föreningens avtal för lokalvård och mark- och trädgårdsskötsel sades upp av entreprenören under 2023. Nya avtal med lokala trädgårdsmästare (FixMyGarden) samt lokalvårdare (CleanFactory) träder i kraft under 2024.

**Ekonomi:** Föreningen höjde årsavgiften 2022 då den inte hade höjts under lång tid trots en ökad kostnadsbild. Höjningen gjordes utifrån en kalkyl för ökade drifts- och finansiella kostnader (bl.a. ökade räntekostnader för föreningens lån). Föreningen har också höjt parkeringsavgifterna och fortsätter löpande att höja hyror för föreningens hyresrätter samt arbetar för att våra uthyrningslokaler når en marknadsmässig nivå. Styrelsen arbetar aktivt för att sänka kostnader där det är möjligt utan att försämra kvaliteten på de tjänster som utförs, genom att t.ex. konkurrensutsätta eller omförhandla befintliga avtal där det är möjligt.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 319 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 320 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 764 891	11 799 535	11 532 247	11 386 914
Resultat efter fin. poster	-1 019 827	-1 231 681	-675 594	86 035
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	9 940 409	7 139 192	6 560 670	5 529 471
Taxeringsvärde	445 178 000	445 178 000	343 733 000	343 733 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	831	772	766	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,1	82,9	82,5	82,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 324	8 403	8 571	8 652
Skuldsättning per kvm totalyta	7 668	7 741	7 741	8 293
Sparande per kvm totalyta	232	302	271	300
Energikostnad per kvm totalyta	244	215	219	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	1,20	0,97	1,14
Räntekänslighet (%)	10,02	10,88	11,19	11,46

**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.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årets kassaflöde från löpande verksamheten är positivt. Amortering av lån och aktiverade underhåll minskar kassaflödet, som landar på - 1 571 712 kr totalt för året.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	173 403 181	-	-	173 403 181
Upplåtelseavgifter	38 573 546	-	-	38 573 546
Fond, yttre underhåll	7 139 192	-	2 801 217	9 940 409
Balanserat resultat	-23 064 222	-1 231 681	-2 801 217	-27 097 120
Årets resultat	-1 231 681	1 231 681	-1 019 827	-1 019 827
<b>Eget kapital</b>	<b>194 820 016</b>	<b>0</b>	<b>-1 019 827</b>	<b>193 800 189</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 097 120
Årets resultat	-1 019 827
<b>Totalt</b>	<b>-28 116 947</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-207 152
Balanseras i ny räkning	-30 909 795
	<b>-28 116 947</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 764 891	11 799 554
Övriga rörelseintäkter	3	68 522	3 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 833 413</b>	<b>11 803 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 331 570	-7 081 504
Övriga externa kostnader	8	-423 586	-414 311
Personalkostnader	9	-310 521	-285 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 001 749	-3 990 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 067 426</b>	<b>-11 771 898</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 765 987</b>	<b>31 372</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		128 567	17 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 914 381	-1 280 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 785 814</b>	<b>-1 263 052</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 019 827</b>	<b>-1 231 681</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 019 827</b>	<b>-1 231 681</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	284 446 882	288 099 550
Markanläggningar	12	1 606 166	1 850 642
Maskiner och inventarier	13	646 617	662 092
Pågående projekt		8 285 814	4 759 982
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 985 479</b>	<b>295 372 266</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>294 985 479</b>	<b>295 372 266</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		91 949	48 572
Övriga fordringar	14	65 555	60 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	236 006	213 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>393 510</b>	<b>322 295</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 667 804	8 239 516
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 667 804</b>	<b>8 239 516</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 061 314</b>	<b>8 561 811</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 046 793</b>	<b>303 934 078</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		211 976 727	211 976 727
Fond för yttre underhåll		9 940 409	7 139 192
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>221 917 136</b>	<b>219 115 919</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-27 097 120	-23 064 222
Årets resultat		-1 019 827	-1 231 681
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-28 116 947</b>	<b>-24 295 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>193 800 189</b>	<b>194 820 016</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	58 000 000	51 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 000 000</b>	<b>51 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	47 500 000	55 000 000
Leverantörsskulder		555 682	574 788
Skatteskulder		93 696	57 359
Övriga kortfristiga skulder		175 524	192 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 921 702	1 789 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 246 604</b>	<b>57 614 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 046 793</b>	<b>303 934 078</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 765 987</b>	<b>31 372</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 001 749	3 990 133
	<b>5 767 736</b>	<b>4 021 505</b>
Erhållen ränta	128 567	17 480
Erlagd ränta	-2 782 911	-1 237 726
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 113 392</b>	<b>2 801 258</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 118	43 293
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 976	169 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 043 250</b>	<b>3 013 756</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 614 962	-4 778 756
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 614 962</b>	<b>-4 778 756</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	5 000 000
Amortering av lån	-1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 571 712</b>	<b>3 234 999</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 239 516</b>	<b>5 004 517</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 667 804</b>	<b>8 239 516</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 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	10 369 980	9 641 072
Årsavgifter, lokaler	158 700	147 871
Hysesintäkter, bostäder	672 048	684 370
Hysesintäkter, lokaler	618 655	539 568
Hysesintäkter, p-platser	747 792	578 749
Övriga intäkter	197 716	207 924
<b>Summa</b>	<b>12 764 891</b>	<b>11 799 554</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	7 296	3 716
Elstöd	61 226	0
<b>Summa</b>	<b>68 522</b>	<b>3 716</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	301 028	286 700
Städning	217 841	213 138
Besiktning och service	372 226	334 270
Trädgårdsarbete	353 545	485 806
Snöskottning	148 594	102 566
<b>Summa</b>	<b>1 393 234</b>	<b>1 422 480</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL & REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	316 673	167 204
Planerat underhåll	207 152	1 398 753
<b>Summa</b>	<b>523 825</b>	<b>1 565 958</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	313 854	411 298
Uppvärmning	2 574 809	2 303 448
Vatten	470 677	247 259
Sophämtning	334 652	343 857
<b>Summa</b>	<b>3 693 992</b>	<b>3 305 862</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	125 588	121 497
Övrigt	22 334	20 091
Kabel-TV	168 058	260 996
Fastighetsskatt	404 538	384 621
<b>Summa</b>	<b>720 518</b>	<b>787 205</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	136 250	166 361
Förbrukningsmaterial	43 315	29 274
Revisionsarvoden	31 250	16 875
Ekonomisk förvaltning	212 772	201 800
<b>Summa</b>	<b>423 586</b>	<b>414 311</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	243 851	225 589
Sociala avgifter	66 670	60 361
<b>Summa</b>	<b>310 521</b>	<b>285 950</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 913 524	1 280 216
Övriga räntekostnader	857	316
<b>Summa</b>	<b>2 914 381</b>	<b>1 280 532</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	323 781 426	323 781 426
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>323 781 426</b>	<b>323 781 426</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-35 681 876	-32 029 208
Årets avskrivning	-3 652 668	-3 652 668
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-39 334 544</b>	<b>-35 681 876</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>284 446 882</b>	<b>288 099 550</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 078 193</i>	<i>107 078 193</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	176 244 000	176 244 000
Taxeringsvärde mark	268 934 000	268 934 000
<b>Summa</b>	<b>445 178 000</b>	<b>445 178 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 898 639	3 898 639
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 898 639</b>	<b>3 898 639</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 047 997	-1 803 521
Årets avskrivning	-244 476	-244 476
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 292 473</b>	<b>-2 047 997</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 606 166</b>	<b>1 850 642</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	920 640	901 866
Inköp	89 130	18 774
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 009 770</b>	<b>920 640</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-258 548	-165 559
Avskrivningar	-104 605	-92 989
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-363 153</b>	<b>-258 548</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>646 617</b>	<b>662 092</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	61 684	60 584
Övriga fordringar	3 871	0
<b>Summa</b>	<b>65 555</b>	<b>60 584</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 285	34 050
Försäkringspremier	111 788	103 230
Bredband	51 684	17 664
Räntor	0	3 903
Förvaltning	56 249	54 292
<b>Summa</b>	<b>236 006</b>	<b>213 139</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS-DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2026-06-17	3,98 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek	2026-06-17	3,98 %	9 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	2024-06-28	4,21 %	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	2024-03-28	4,30 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2024-01-28	4,48 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>105 500 000</b>	<b>106 500 000</b>
Varav kortfristig del			47 500 000	55 000 000

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 978	55 678
El	31 089	56 875
Uppvärmning	387 223	353 134
Utgiftsräntor	240 321	112 754
Vatten	36 449	36 449
Renhållning	39 278	34 841
Förutbetalda avgifter/hyror	1 143 364	1 119 659
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>1 921 702</b>	<b>1 789 390</b>

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Richard Hede  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mathias Thorén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Caroline Karström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hannes Sternbeck Fryxell  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johannes Eklund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Huldin  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Helena Löfgren  
Internrevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## John Richard Hede

Underskrivare 1

Serienummer: a88fd0b731c35e[...]d6758891075cb

IP: 185.195.xxx.xxx

2024-05-08 15:55:00 UTC



## Johannes August Tobias Eklund

Underskrivare 1

Serienummer: a78aa4953b9803[...]ef103ac5d928d

IP: 77.218.xxx.xxx

2024-05-08 16:01:42 UTC



## CAROLINE KARSTRÖM

Underskrivare 1

Serienummer: 55dc6aa5549a8b[...]386805f204a61

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-08 16:26:03 UTC



## PÄR MARTIN ERIK HULDIN

Underskrivare 1

Serienummer: 351bf03e360c10[...]d4774517fe6b7

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-08 16:33:46 UTC



## Mathias Thorén

Underskrivare 1

Serienummer: 7db64984164fa3[...]7c9ac8000b2fa

IP: 192.71.xxx.xxx

2024-05-08 16:46:44 UTC



## Hannes Gustaf F Sternbeck Fryxell

Underskrivare 1

Serienummer: 9ed6c551eac6be[...]62546a31b106c

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-05-08 17:16:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Helena Maria Löfgren**

**Underskrivare 2**

Serienummer: af283a88430679[...]6ce5247b90531

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-05-08 17:33:34 UTC



**KATRINE ELBRA**

**Underskrivare 2**

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-08 17:43:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# 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 2023.

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 2023 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 utfört 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 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 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 2023 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 försumelse 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Helena Löfgren  
Förtroendevald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Helena Maria Löfgren**

Underskrivare 1

Serienummer: af283a88430679[...]6ce5247b90531

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-05-08 17:36:55 UTC



**KATRINE ELBRA**

Underskrivare 1

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-08 17:44:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>