

Årsredovisning 2025

Brf Stjärnstanen

769613-9075



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnstan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 kassa) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Renen 4	2011	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 627 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 627 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan-Åke Nilsson	Ordförande
Camilla Gabrielsson	Styrelseledamot
Inga-Britt Valfridsson	Styrelseledamot
Lennart Andreasson	Styrelseledamot
Lennart Bergman	Styrelseledamot
Thomas Lindevall	Suppleant
Tristan Agdler	Suppleant

Valberedning

Lars Dunberg, sammankallande

Leif Elofsson

Monia Venner

Firmateckning

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

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Ny utrustning för mätning individuell förbrukning
- 2020** ● Installation av laddstationer
- 2022** ● Entrédörr, aut.dörröppnare monterad
Uppgradering elcentral/lastbalansering
Målning staket samt yttre ståldörrar
Stamspolning
- 2023** ● OVK samt kanalrensning
Uppgradering bredband – 1000 Mbit/s
Utbyte allmänbelysning till LED
- 2024** ● Uppdatering/ny energideklaration
Ny Fidelix med IT-säkerhetsskydd i UC
Omläggning markplattor utmed fasad
Renovering golvfogar 9 våningsplan/trapphallar
Ny entrébelysning samt ny nödbelysning trapphus
- 2025** ● Installation avgasare och filter i UC/vatten

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte cirkulationspump/golvvärme
Byte cirkulationspump/VVC
Byte styrventiler
Byte tryckstegringspump
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Avtal med leverantörer

Avfall – Återvinning	Ragn-Sells AB
Bredband	Sundbybergs Bredband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare Brf Ekonomen i Stockholm AB)
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Individuell mätning	Techem-IMD Sverige AB
Snöröjning - Mark	Total Utemiljö AB
Taskottning/Istapps kontroll	TakJour AB
Trappstädning	Natura Städservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Parkeringar

Föreningen har tillgång till 21 parkeringsplatser där alla platser är försedda med laddstationer. I parkeringsgaraget på Bergdalen/Friluftsvägen hyr föreningen 5 garageplatser av Fastighets AB Förvaltaren. Ingen av garageplatserna är utrustad med laddstation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetsöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhåll på fastigheten.

Årsavgifter

I Brf Stjärnstan tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet ska årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal 1 motsvarar räntekostnaden och ev amortering på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal 2 driftskostnader samt avsättning till underhållsfond. Eventuella avvikelser från budgeterad debitering av kostnadsräntan jämfört med faktiskt utfall stäms av halv- resp helårsvis. Observera att avstämningen kan medföra såväl extradebitering som återbetalning av den aviserade kostnadsräntan för andelstal 1 (kapital). Eventuella skillnader regleras under andra kvartalet året efter. Föreningen har återgått till fasta bindningstider för samtliga tre lån vilket medför en högre stabilitet för andelstal 1 (kapitalkostnader) och förutsägbara räntevillkor mellan låneomsättningarna. För 2026 räknar vi med samma räntekostnad som för 2025. Årsavgifterna för 2026 höjs med i genomsnitt 2%.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan nämnda månaden i respektive kvartal. Sedan 2023 stäms priset för el av kvartalsvis för att motsvara genomsnittskostnaden för året. På motsvarande sätt tillämpas individuell mätning från våra laddboxar/parkeringsplatser. Kostnaderna aviseras i efterhand och samordnas med aviseringen av hushållsel.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Utemiljö AB för snöröjning/vinterunderhåll mark.

Övriga uppgifter

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2070. Underhållsplanen uppdateras årligen och löpande av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Till det planerade underhållet avsätts medel årligen till föreningens underhållsfond, enligt upprättad underhållsplan. Fonden för underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 292 218	3 406 642	3 032 865	2 577 534
Resultat efter fin. poster	-473 124	-769 714	-354 284	-557 574
Soliditet (%)	77	77	78	77
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	842	806	697	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	85,8	83,3	79,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 115	9 115	9 121	9 154
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 115	9 115	9 121	9 154
Sparande / kvm totalyta, kr	211	166	255	156
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	167	153	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	3,27	2,07	-
Räntekänslighet (%)	10,83	11,3	13,1	16,3

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

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

Resultatet innefattar avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 649 tkr.

Föreningen har god likviditet, underhåller fastigheten löpande och gör årligen avsättning till framtida underhåll.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetsöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhåll på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	118 615 000	-	-	118 615 000
Fond, yttre underhåll	1 316 277	-	230 000	1 546 277
Balanserat resultat	-7 269 024	-769 714	-230 000	-8 268 738
Årets resultat	-769 714	769 714	-473 124	-473 124
Eget kapital	111 892 539	0	-473 124	111 419 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 268 738
Årets resultat	-473 124
Totalt	-8 741 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	307 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-117 276
Balanseras i ny räkning	-8 931 586
	-8 741 862

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 292 218	3 406 642
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-21
Summa rörelseintäkter		3 292 214	3 406 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 543 336	-1 534 464
Övriga externa kostnader	9	-248 543	-474 186
Personalkostnader	10	-64 535	-64 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 122 564	-1 122 552
Summa rörelsekostnader		-2 978 978	-3 195 350
RÖRELSERESULTAT		313 236	211 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 323	101 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-884 682	-1 081 998
Summa finansiella poster		-786 359	-980 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-473 124	-769 714
ÅRETS RESULTAT		-473 124	-769 714

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	140 641 146	141 763 710
Summa materiella anläggningstillgångar		140 641 146	141 763 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 641 146	141 763 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 144	113 490
Övriga fordringar	13	1 066 606	252 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	201 518	213 213
Summa kortfristiga fordringar		1 275 268	578 937
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	3 380 000	2 880 000
Summa kortfristiga placeringar		3 380 000	2 880 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 698	617 820
Summa kassa och bank		3 698	617 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 658 966	4 076 757
SUMMA TILLGÅNGAR		145 300 112	145 840 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 615 000	118 615 000
Fond för yttre underhåll		1 546 277	1 316 277
Summa bundet eget kapital		120 161 277	119 931 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 268 738	-7 269 024
Årets resultat		-473 124	-769 714
Summa fritt eget kapital		-8 741 862	-8 038 738
SUMMA EGET KAPITAL		111 419 415	111 892 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 325 620	33 061 332
Summa långfristiga skulder		11 325 620	33 061 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 735 712	0
Leverantörsskulder		26 638	110 252
Skatteskulder		160 992	154 512
Övriga kortfristiga skulder		25 798	25 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	605 937	596 668
Summa kortfristiga skulder		22 555 077	886 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 300 112	145 840 467

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 236	211 271
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 122 564	1 122 552
	1 435 800	1 333 823
Erhållen ränta	17 523	124 343
Erlagd ränta	-884 682	-1 161 801
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	568 641	296 364
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	177 755	-110 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 231	-209 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	679 165	-24 250
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	679 165	-44 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 674 320	3 718 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 353 485	3 674 320

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stjärnstan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fastighetsel, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 12,50 %
---------	----------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 837 865	2 922 071
Hysesintäkter, p-platser	172 350	179 550
Laddbox	31 500	31 500
Individuell mätning	240 231	248 729
Påminnelseavgift	0	1 060
Pantförskrivningsavgift	573	4 392
Överlåtelseavgift	1 433	5 492
Administrativ avgift	1 430	0
Andrahandsuthyrning	6 836	13 848
Summa	3 292 218	3 406 642

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-21
Summa	-4	-21

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	82 984	129 084
Besiktning och service	69 902	68 707
Städning	54 442	46 063
Trädgårdsarbete	17 786	0
Övrigt	40 415	19 902
Snöskottning	27 320	22 027
Summa	292 848	285 782

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 356	0
Bostäder	5 306	0
Trapphus/port/entr	9 190	0
Soprum/miljöanläggning	10 106	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 054
VA	4 893	0
Värme	2 563	0
Ventilation	11 625	0
El	12 355	6 363
Hissar	14 988	0
Gård/markytor	33 125	0
Summa	108 506	8 417

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	117 276	349
Ventilation	0	9 400
El	0	239 186
Summa	117 276	248 935

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	260 732	250 004
Uppvärmning	228 498	222 912
Vatten	168 583	161 879
Sophämtning	74 889	73 167
Återvinning	91 058	103 461
Summa	823 760	811 423

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 241	54 681
Individuell mätning av förbrukningar	14 776	13 293
Bredband/Kabeltv	45 177	33 693
Fastighetsskatt	82 752	78 240
Summa	200 946	179 907

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra garage, cykelförråd och lagerlokal	107 543	104 920
Förbrukningsmaterial	3 569	3 418
Övriga förvaltningskostnader	27 152	89 015
Revisionsarvoden	23 125	19 625
Ekonomisk förvaltning	87 154	85 214
Återbetalning *	0	171 994
Summa	248 543	474 186

* Föreningen har under åren 2012 - 2024 gjort en mindre amortering varje år som finansierats via föreningens gemensamma överlikviditet. Styrelsen har i samband med arbete kring förtydligande av föreningens ekonomiska modell konstaterat att de som vid upplåtelsen av lägenheten valde att betala en överinsats felaktigt fått betala en kostnad för amortering. Återbetalning till berörda har skett under 2024.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 800	48 851
Löner, tjänstemän	0	3 949
Sociala avgifter	11 735	11 348
Summa	64 535	64 148

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	883 513	1 080 438
Övriga räntekostnader	1 169	1 560
Summa	884 682	1 081 998

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 938 686	153 938 686
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 938 686	153 938 686
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 174 976	-11 052 424
Årets avskrivning	-1 122 564	-1 122 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 297 540	-12 174 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 641 146	141 763 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 643 676</i>	<i>47 643 676</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	38 000 000
Summa	123 000 000	122 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 819	75 734
Övriga kortfristiga fordr	94 000	0
Nabo Klientmedelskonto	629 962	176 500
Borgo	339 825	0
Summa	1 066 606	252 234

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 575	213 213
Försäkringspremier	24 549	0
Bredband	1 179	0
Förvaltning	20 416	0
Inkomsträntor	80 799	0
Summa	201 518	213 213

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	3 380 000	2 880 000
Summa	3 380 000	2 880 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2026-09-01	2,71 %	10 418 332	10 418 332
Nordea Hypotek	2026-10-21	2,61 %	11 317 380	11 317 380
Nordea Hypotek	2027-10-20	2,70 %	11 325 620	11 325 620
Summa			33 061 332	33 061 332
Varav kortfristig del			21 735 712	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 061 332 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

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	29 316	0
El	31 541	32 169
Uppvärmning	28 458	26 675
Utgiftsräntor	142 885	142 885
Förutbetalda avgifter/hyror	258 788	279 990
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 949	99 949
Summa	605 937	596 668

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

39 531 000

2024-12-31

39 531 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avskrivningsregler K3

Föreningen kommer under 2026 att konvertera från avskrivningsregel K2 till K3 i enlighet med ny, förändrad lagstiftning för bostadsrättsföreningar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Sundbyberg

Jan-Åke Nilsson
Ordförande

Camilla Gabrielsson
Styrelseledamot

Inga-Britt Valfridsson
Styrelseledamot

Lennart Andreasson
Styrelseledamot

Lennart Bergman
Styrelseledamot

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

BoRevision AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 20:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:

Sy46Gz93Ze

ENVELOPE ID:

rJ4pGzqNzL-Sy46Gz93Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnstaden, 769613-9075 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

50f4f50dd2cc62d798280bff98c44ea916a957059cda5a2808c13723c25be86fa87671abe9f891e6a42ce2d14aa4a4438362a8e4d9cdf012572daedf38faab45

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGA-BRITT MARGARETA VALFRIDSSON ingabritt@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:43 13.04.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.49.191
2. CAMILLA GABRIELSSON camilla.gabrielsson@didriks.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:22 13.04.2026 23:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.62.191
3. Gustav Lennart Bergman lennart.g.bergman@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:26 16.04.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.58.223
4. JAN-ÅKE NILSSON janake.nilsson88@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:20 13.04.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.49.93
5. BO LENNART ANDREASSON liac@telia.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 18:06 13.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.118.200
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 20:35 17.04.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stjärnstanen, org.nr. 769613-9075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnstanen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnstan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 20:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:

BJEpGGch-e

ENVELOPE ID:

SkE6Mzqh-x-BJEpGGch-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Stjärnstaden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4a33b2a0b8f32572c18585a24c267250ebdba39bbd6f6f
ef1d9ee1bf0488f941c258bf623728960eee05e86646312
2afb00d763552489ed15a07743d8d481295

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	17.04.2026 20:35	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	17.04.2026 20:34	Low	IP: 213.67.205.177

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed