

# Årsredovisning

Brf Stjärnhuset  
Linköping Centrum  
Org nr: 769638-6726

2025-01-01 – 2025-12-31





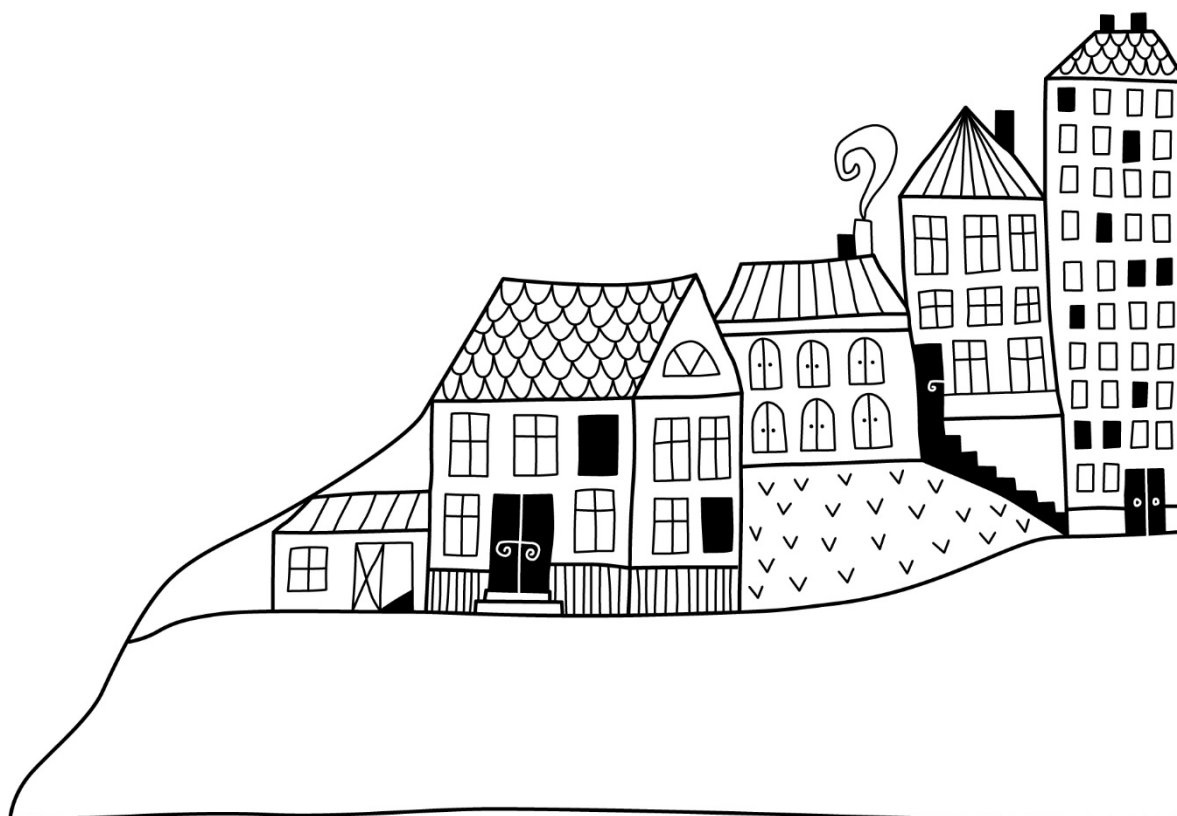
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnhuset Linköping  
Centrum får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-19. Föreningen förvärvade del av fastigheten Linköping Ormtjusaren som 3-d fastighet och därpå uppförde ettflerbostadshus med totalt 128 stycken bostadsrätter samt del av underliggande garage vilket färdigställdes under 2021. Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 813 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 639 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens adresser: Östsvängen 1 A-C, Ulvåsavägen 2 A

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Bostäder	Antal
1 r.o.k	102
2 r.o.k	20
3 r.o.k	2
4 r.o.k	4
<b>Summa</b>	<b>128</b>



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	30	Lokaler avser i detta fall garage. Samtliga garageplatser har samma ägare, vilken i sin tur hyr ut platserna. Ytan för garaget har schablonberäknats till 12 kvm/plats. Totalt 360 kvm.

Bostäder bostadsrätt 3 982 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Västra Götaland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 428 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan: Föreningen** har under året upprättat en underhållsplan tillsammans med Riksbyggen.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Föregående års UH Beskrivning	Belopp
Installationer	62 500

Under kommande 10åren har föreningen UH/investeringar på 2,85mkr.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hugo Beck-Friis	Ordförande	2026
Ida Eklind	Ledamot	2026
Oscar Dahlberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Dahlqvist	Suppleant	2026
Felicia Filipsson	Suppleant	2026
Kerstin Lindmark	Suppleant	2026
Odin Dahlström	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christian Kromnér	Auktoriserad revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft en del vattenskador.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 274 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 266 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 993 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.).



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 303	3 720	3 425	2 876	1 175
Resultat efter finansiella poster*	-3 174	-3 687	-3 158	-3 279	-875
Soliditet %*	74	73	74	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	60	97	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 050	869	828	-	-
Energikostnad kr/kvm*	203	172	149	-	-
Sparande kr/kvm*	151	43	151	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	15 448	15 507	15 586	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 448	15 507	15 586	-	-
Räntekänslighet %*	14,7	17,2	18,1	-	-

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -3 174 317 kr för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar och höga räntekostnader under året. Föreningen har även betalat av en skuld avseende entreprenadkostnad för fastigheterna. Föreningen visar därför ett negativt kassaflöde på -1 283 400kr räkenskapsåret 2025. För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgifterna med 5% från och med 2026-01-01.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 631 500	0	271 520	-7 583 043	-3 687 067
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 687 067	3 687 067
Årets fondavsättning			375 000	-375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Årets resultat					-3 174 317
<b>Vid årets slut</b>	<b>189 631 500</b>	<b>0</b>	<b>646 520</b>	<b>-11 645 110</b>	<b>- 3 174 317</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 270 110
Årets resultat	-3 174 317
<b>Summa</b>	<b>-14 444 427</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfond	-375 000
--------------------------------	----------

**Att balansera i ny räkning i kr - 14 819 427**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 302 505	3 720 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 841	2 237 136
<b>Summa</b>		<b>4 731 346</b>	<b>5 957 606</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 893 416	-3 733 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-477 740	-426 656
Personalkostnader	Not 6	-180 180	-114 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 813 256	-3 813 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 364 593</b>	<b>-8 088 108</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 633 247</b>	<b>-2 130 502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 853	969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 544 923	-1 557 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 541 070</b>	<b>-1 556 565</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 14 317</b>	<b>-3 687 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 174 317</b>	<b>-3 687 067</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	234 547 667	238 226 417
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 445 835	1 580 342
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>235 993 502</b>	<b>239 806 759</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>235 994 002</b>	<b>239 806 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		96 669	34 217
Övriga fordringar		33 506	33 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 581	48 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>330 756</b>	<b>115 928</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	2 124 932	3 408 331
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 124 932</b>	<b>3 408 331</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 455 687</b>	<b>3 524 259</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>238 449 690</b>	<b>243 331 018</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	189 631 500	189 631 500	
Fond för yttre underhåll	646 520	271 520	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>190 278 020</b>	<b>189 903 020</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-11 645 110	-7 583 043	
Årets resultat	-3 174 317	-3 687 067	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-14 819 427</b>	<b>-11 270 110</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>175 458 593</b>	<b>178 632 910</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	61 198 760	61 434 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 198 760</b>	<b>61 434 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	313 848	313 848
Leverantörsskulder		414 029	293 833
Övriga skulder		33 255	2 183 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 031 204	472 796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 792 336</b>	<b>3 263 962</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>238 449 690</b>	<b>243 331 018</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-1 633 247	-2 130 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 813 256	3 813 256
	<b>2 180 010</b>	<b>1 682 754</b>
Erhållen ränta	3 853	969
Erlagd ränta	-1 159 018	-1 551 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 024 844</b>	<b>131 914</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-214 828	49 956
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 857 531	146 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 047 515</b>	<b>328 642</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Andelar Intresseföreningen	-500	0
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-500</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-235 386	-313 848
Upptagna lån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-235 386</b>	<b>-313 848</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-1 283 400	14 794
Likvida medel vid årets början	3 408 331	3 393 537
Likvida medel vid årets slut	2 124 932	3 408 331



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stommekompletteringar/innerväggar	Linjär	50
Värme, sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	30
Dörrar	Linjär	30
Restpost	Linjär	50
Installationer*	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 953 736	3 459 852
Årsavgifter, lokaler	130 080	130 080
Kabel-tv-avgifter	98 304	0
Övriga ersättningar	120 395	130 548
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-11
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 302 505</b>	<b>3 720 469</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	230 364	112 223
Försäkringsersättningar	198 477	2 124 913
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>428 841</b>	<b>2 237 136</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-62 500
Reparationer	-428 142	-2 385 328
Försäkringspremier	-90 100	-85 326
Kabel- och digital-TV	-94 597	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 459	-24 326
Serviceavtal	-11 537	-19 490
Obligatoriska besiktningar	-19 432	0
Snö- och halkbekämpning	-52 910	-84 670
Vatten	-164 161	-123 416
Fastighetsel	-156 972	-126 517
Uppvärmning	-488 071	-497 012
Sophantering och återvinning	-102 449	-93 595
Förvaltningsarvode drift	-273 586	-231 716
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 893 416</b>	<b>-3 733 895</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-223 062	-214 432
Lokalkostnader	0	-2 000
Övriga riskkostnader	0	-3 406
Arvode, yrkesrevisorer	-27 175	-41 313
Övriga försäljningskostnader	-19 051	0
Övriga förvaltningskostnader	-99 004	-75 989
Kreditupplysningar	-38 318	-7 541
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 424	-43 761
Representation	-525	0
Kontorsmateriel	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	0
Köpta tjänster	-7 586	-6 699
Bankkostnader	-7 164	-6 821
Övriga externa kostnader	-7 232	-24 696
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-477 240</b>	<b>-426 656</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-138 600	-90 000
Sociala kostnader	-41 580	-24 300
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-180 180</b>	<b>-114 300</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader*	199 742 004	199 742 004
Mark	50 439 900	50 439 900
	<b>250 181 904</b>	<b>250 181 904</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>250 181 904</b>	<b>250 181 904</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 955 487	-8 276 737
	<b>-11 955 487</b>	<b>-8 276 737</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 678 750	-3 678 750
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 634 237</b>	<b>-11 955 487</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>234 547 667</b>	<b>238 226 417</b>
<b>Varav</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>114 200 000</b>	<b>106 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	97 000 000	88 000 000
<i>varav mark</i>	17 200 000	18 400 000

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer*	2 017 596	2 017 596
	<b>2 017 596</b>	<b>2 017 596</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 017 596</b>	<b>2 017 596</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	437 254	302 748
	<b>437 254</b>	<b>302 748</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	134 506	134 506
	<b>134 506</b>	<b>437 254</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>571 760</b>	<b>437 254</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 445 836</b>	<b>1 580 342</b>



**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Intresseförening	500	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>500</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 041	48 152
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 846	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 819	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	443
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 875	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>200 581</b>	<b>48 594</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	84 936	345 047
Transaktionskonto	2 039 996	3 063 284
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 124 932</b>	<b>3 408 331</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	61 512 608	61 747 994
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-313 848	-313 848
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>61 198 760</b>	<b>61 434 146</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,27%	2026-09-25	20 582 665,00	0,00	78 462,00	20 504 202,00
SBAB	2,97%	2026-11-09	20 582 664,00	0,00	78 462,00	20 504 202,00
SBAB	3,40%	2029-03-15	20 556 511,00	0,00	78 462,00	20 504 202,00
<b>Summa</b>			<b>61 747 994,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313 848,00</b>	<b>61 512 608,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har 2 lån som villkorsändras under 2026. Dock är slutbetalningsdag senare än ett år fram varför skulden redovisas som långfristig. Föreningen ska under kommande räkenskapsår amortera 313 848kr varför den delen anses kortfristig. Efter 5år förfaller 59 943 368kr för betalning.



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	33 000	24 300
Upplupna räntekostnader	391 630	5 725
Upplupna driftskostnader	3 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 663	0
Upplupna elkostnader	17 334	17 740
Upplupna vattenavgifter	12 489	11 826
Upplupna värmekostnader	56 644	54 197
Upplupna kostnader för renhållning	1 818	11 416
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 500
Upplupna styrelsearvoden	114 300	90 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 350	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 099	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	349 877	229 093
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 031 204</b>	<b>472 796</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fatighetsinteckning	62 768 000	62 768 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas i Linköping enligt digital signering

---

Hugo Beck-Friis

---

Oscar Dahlberg

---

Ida Eklind

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

---

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor



# Verification

Document ID 09222115557575369330

## Document

### Årsredovisning Stjärnhuset 2025

Main document

20 pages

Initiated on 2026-04-14 15:20:53 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-04-24 15:58:39 CEST (+0200)

## Signatories

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Oscar Patrick Dahlberg"

Signed 2026-04-14 15:22:10 CEST (+0200)

Hugo Beck Friis (HBF)

hugo.beckfriis@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Erik Johan Hugo Claesson Beck-Friis"

Signed 2026-04-17 09:26:41 CEST (+0200)

Ida Eklind (IE)

eklind.ida@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "IDA EKLIND"

Signed 2026-04-16 08:27:02 CEST (+0200)

Christian Kromnér (CK)

christian@revise.se



The name returned by Swedish BankID was "Christian Robert Kromnér"

Signed 2026-04-24 15:58:39 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557575369330

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum, org.nr 769638-6726

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor

# Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"



Christian Kromnér  
*Auktoriserad revisor*

ID: 19791019xxxx  
IP: 212.247.xxx.xxx 2026-04-24 13:58:09 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019dbfc8-95bf-7ff0-9696-0210b685603e

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.