

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

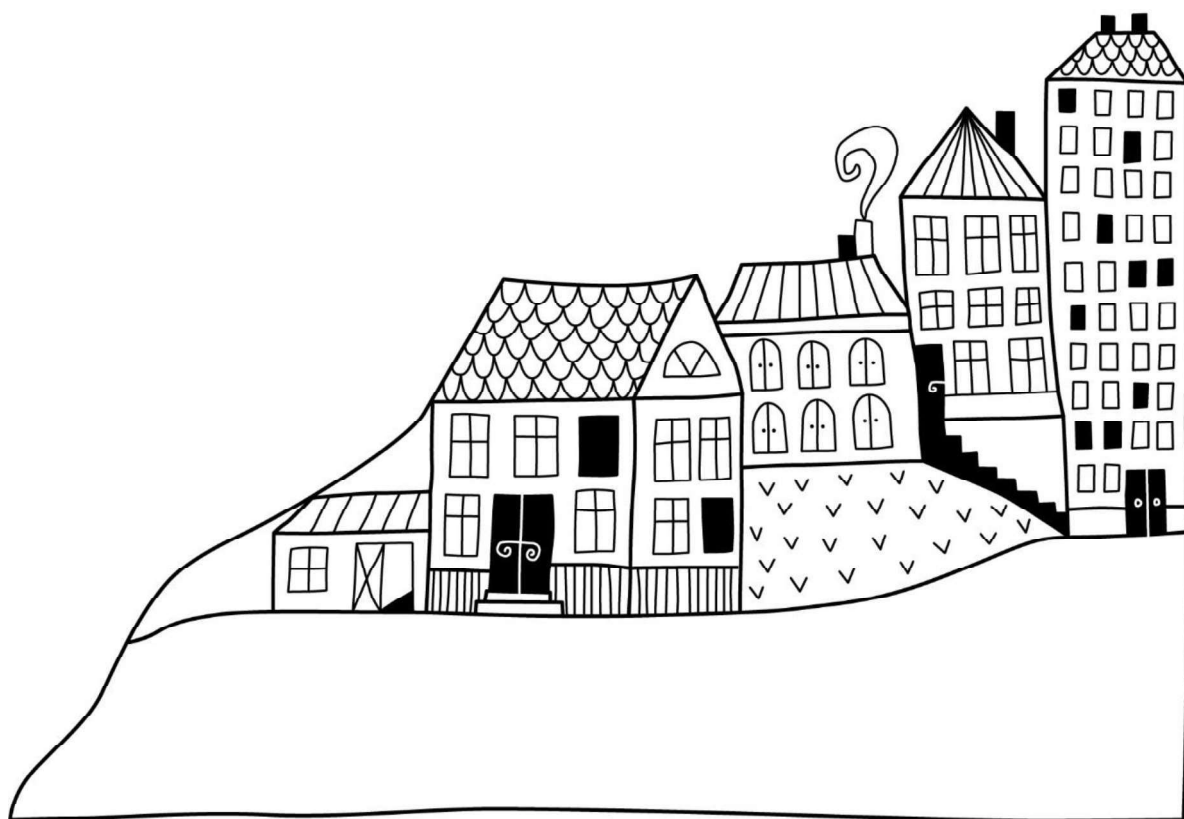
Brf Stjärnfallet 21
Org nr: 76960-59653





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnfallet 21 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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. Vidare har föreningen även ändamål att skapa en trivsamt och attraktiv boendemiljö i en förening med god ekonomisk ställning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-01 hos Bolagsverket. Nuvarande ekonomiska plan registrerades år 2013-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

Föreningens resultat för år 2024 är -1 052 tkr. Vilket kan jämföras med resultatet för år 2023 om -199 tkr. Det försämrade resultatet mot föregående årsresultat beror främst på ökade räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 2 998 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 946 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa AB och inkluderar styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg. Fr o m 1 jan 2025 ingår inte längre bostadsrättstillägg.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stjärnfallet 21 som förvärvades 2013-09-30. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Upplandsgatan 28, 30 och 32 samt Kungstensgatan 50 och Observatoriegatan 11. Fastigheten byggdes 1967 och har värdeår 1967. Föreningen äger marken som hör till fastigheten och arealen uppgår till 1 429 m².

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	18
3 rum och kök	43
4 rum och kök	2
5 rum och kök	7

78 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 7 med hyresrätt.

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1
Antal garageplatser	38
Antal garage MC	4

Total tomtarea	1 429 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 617 m ²
Bostäder hyresrätt	546 m ²
Total bostadsarea	6 163 m ²
Total lokalarea	1 169 m ²

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Loudden Bygg och Fastighetsservice	Fastighetsförvaltning
Telenor	Bredband
Serviceavtal avseende fönstren	Interoc

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 379 tkr och planerat underhåll för 424 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	31 063
Stege fläktrum	65 016
Målning källare/förråd	65 587
Armaturer källare	39 797
Hissar	262 422

Underhållsplan och ersättningskomponenter: 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.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och visar på ett underhållsbehov de närmaste 10 åren på ca 11 000 tkr. I beloppet avser ca 6 000 tkr renovering av tak/takfot. Styrelsen föreslår avsättning om 751 800 kr till underhållsfonden för verksamhetsåret.

Installation avseende återvinning av värme i Hemköps lokaler har slutförts under år 2024, se ”Väsentliga händelser under verksamhetsåret” samt Not 10.

Underhåll av fastighetens tre hissar har slutförts 2024.

Härutöver kommer arbetet med att renovera fastighetens tak/takfot påbörjas under 2025.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Håkan Eriksson	Ordförande
Jonas Ericson	Sekreterare
Teenie Bennerholt	Kassör
Magnus Troedsson	Ledamot
Jonas Strömgård	Ledamot
Kerstin Karnot, t.o.m sep 2024	Ledamot
Patrik Svensson	Ledamot
Björn Andersson fr.o.m okt 2024	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Akoo Hematbolland	Suppleant
Björn Andersson t.o.m sep 2024	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Conseil Revision AB, Pär Carlson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Uppdrag
Michael Nyqvist, har avgått	Sammanställande
Ulrika Lundgren	
Emil Eriksson	

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet.

Styrelsen har ändrat strategi beträffande styrelsemöten. Detta för att effektivisera arbetet mellan möten genom tydligare delegation av ansvar och uppföljning. Det skapar mer tid för produktivt arbete.

Ordinarie stämma hölls 2024-05-21.

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

Väsentliga händelser under året

Under 2024 slutfördes installation av värmeåtervinning från kylmaskin Hemköp. Anläggningen togs i ”kommersiell” drift under september. Godkänd slutbesiktning har utförts under november.

Anläggningens totala återvinning underskrider tyvärr den beräknade. Utredning pågår om detta beror på felberäkning av konsult, alternativt felaktig driftstrategi. Återvinningen har hittills levererat ca 20-30 % av beräknad kapacitet per månad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ovan ingår inte elavgifter som debiteras medlemmarna, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 519	9 647	9 204	8 823	8 709
Resultat efter finansiella poster*	-1 052	-199	470	-281	285
Soliditet %*	60	60	59	59	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	37	37	39	40	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	696	664	664	664	664
Driftkostnader kr/kvm	603	551	563	606	386
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	546	479	498	471	379
Energikostnad kr/kvm*	261	229	238	233	197
Sparande kr/kvm*	322	481	547	507	459
Ränta kr/kvm	517	362	181	238	289
Skuldsättning kr/kvm*	18 744	18 744	19 187	19 460	19 597
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	24 467	24 467	25 046	25 402	25 580
Räntekänslighet %*	35,2	36,8	37,7	38,2	38,4
Genomsnittlig skuldränta %	2,75	1,93	0,94	1,20	1,50
Fastighetens belåningsgrad	39,38	39,38	39,78	40,24	41,27

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 är ett underskott på - 1 052 tkr, resultatet exklusive avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), visar på ett överskott på 1 946 tkr.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och god likviditet.

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.

Genomsnittlig skuldränta:

Beräknas på bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad:

beräknas på fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde (balansomslutning – pågående ny, till och ombyggnad – kundfordringar).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	213 213 780	8 398 080	0	3 391 849	-14 555 850	-198 819
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-198 819	198 819
Reservering underhållsfond				751 800	-751 800	
Ianspråktagande av underhållsfond				-371 595	371 595	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						- 1 052 449
Vid årets slut	213 213 780	8 398 080	0	3 772 054	-15 134 873	-1 052 449

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -15 134 873

Årets resultat -1 052 449

Summa -16 187 323

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Ansamlat resultat -16 187 323

Fondavsättning enligt stadgarna -751 800

Ianspråktagande av underhållsfond 424 088

Att balansera i ny räkning i kr -16 515 035

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 504 171	9 931 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 040	76 273
Summa		10 520 691	10 022 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 423 959	-4 038 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-680 433	-659 111
Personalkostnader	Not 6	-227 774	-237 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 997 878	-2 999 860
Summa rörelsekostnader		-8 330 045	-7 934 934
Rörelseresultat		2 190 646	2 087 329
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	216 515	203 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		330 089	162 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 789 699	-2 651 617
Summa finansiella poster		-3 243 095	-2 286 148
Resultat efter finansiella poster		-1 052 449	-198 819
Årets resultat		-1 052 449	-198 819



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	335 271 522	338 081 011
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 572 933	444 333
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	163 456	168 797
Summa materiella anläggningstillgångar		337 007 911	338 694 141
Summa anläggningstillgångar		337 007 911	338 694 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	77 870	20 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	401 262	355 857
Summa kortfristiga fordringar		479 132	376 174
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		7 995 914	7 700 000
Summa kortfristiga placeringar		7 995 914	7 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 143 634	2 349 169
Summa kassa och bank		4 143 634	2 349 169
Summa omsättningstillgångar		12 618 680	10 425 343
Summa tillgångar		349 626 591	349 119 484

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	221 611 860	221 611 860
Fond för yttre underhåll	3 772 054	3 391 849
Summa bundet eget kapital	225 383 914	225 003 709
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-15 134 873	-14 555 850
Årets resultat	-1 052 449	-198 819
Summa fritt eget kapital	-16 187 323	-14 754 668
Summa eget kapital	209 196 591	210 249 041
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	68 716 174
Summa långfristiga skulder	68 716 174	103 074 261
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	68 716 174
Leverantörsskulder	291 222	122 505
Skatteskulder	Not 15	53 839
Övriga skulder	Not 16	313 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 339 232
Summa kortfristiga skulder	71 713 826	35 796 183
Summa eget kapital och skulder	349 626 591	349 119 484



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 190 646	2 087 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 997 878	2 999 860
Utdelningar	216 515	203 300
	5 405 039	5 290 489
Erhållen ränta	330 088	162 169
Erlagd ränta	-3 789 699	-2 598 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 945 428	2 854 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-102 958	639 656
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 559 556	-1 295 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 402 026	2 198 588
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 316 989	0
Investeringar i pågående byggnation (rättelse tid år)	5 341	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 311 648	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-3 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-3 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 090 379	-1 051 412
Likvida medel vid årets början	10 049 169	11 100 581
Likvida medel vid årets slut	12 139 548	10 049 169
Kassa och Bank BR	12 139 548	10 049 169
<i>Kassa och bank inkluderar kortfristiga placeringar.</i>		

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/grund	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Fönster/Fasad	Linjär	50
Inre ytskikt BRF	Linjär	30–40
Gårdsbjällklag	Linjär	50
Garageplan	Linjär	50
Stenläggning	Linjär	25
Fläktar	Linjär	25
Yttertak	Linjär	50
Värmeåtervinning Hemköp	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 691 728	3 516 012
Hyror, bostäder	855 701	816 926
Hyror, lokaler	4 257 380	3 996 880
Hyror, garage	959 600	908 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	-4 550
Elavgifter	8 631	8 343
Kabel-tv-avgifter	215 784	215 784
Debiterad fastighetsskatt-	405 996	405 996
Övriga ersättningar	36 172	34 693
Fakturerade kostnader	89 909	47 914
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Summa nettoomsättning	10 518 651	9 945 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	74 341
Övriga rörelseintäkter	2 040	1 932
Summa övriga rörelseintäkter	2 040	76 273



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-424 088	-525 010
Reparationer	-378 817	-314 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-544 550	-541 065
Försäkringspremier	-167 031	-156 943
Kabel- och digital-TV	-19 236	-15 224
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 945	-28 471
Serviceavtal	-36 431	-38 864
Obligatoriska besiktningar	-20 437	-17 636
Bevakningskostnader	-17 414	-3 799
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 410	-7 782
Snö- och halkbekämpning	-20 527	-35 690
Förbrukningsinventarier	-2 999	-8 008
Vatten	-433 678	-253 084
Fastighetsel	-276 329	-281 374
Uppvärmning	-1 201 800	-1 145 916
Sophantering och återvinning	-371 338	-248 644
Fastighetsskötsel	-170 858	-154 241
Städning	-277 071	-261 863
Summa driftskostnader	-4 423 959	-4 038 549



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-134 603	-124 920
IT-kostnader	-330 915	-300 251
Arvode, yrkesrevisorer	-33 997	-31 215
Övriga försäljningskostnader	-1 781	-1 580
Övriga förvaltningskostnader	-68 275	-44 514
Inkassokostnader	-3 694	-1 717
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 353	-15 488
Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-5 603
Köpta tjänster	0	-7 043
Konsultarvoden	-35 127	0
Bankkostnader	-6 050	-6 501
Advokat och rättegångskostnader	0	-47 445
Övriga externa kostnader	-35 959	-72 835
Summa övriga externa kostnader	-680 435	-659 111

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-189 500	-185 750
Utbildning	-500	0
Sociala kostnader	-37 774	-51 665
Summa personalkostnader	-227 774	-237 415

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 565 093	-2 696 366
Avskrivningar tillkommande utgifter	-244 396	-244 396
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 000	-35 407
Avskrivning Installationer	-155 389	-23 690
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 997 878	-2 999 860

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Brandskyddskontoret	216 515	203 300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	216 515	203 300

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	198 117 772	198 117 772
Mark	164 471 029	164 471 029
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	362 588 801	362 588 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 507 790	-21 567 027
	-24 507 790	-21 567 027
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 809 489	-2 940 763
	-2 809 489	-2 940 763
	-27 317 279	-24 507 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	335 271 521	338 081 011
Varav		
Byggnader	170 800 492	173 609 982
Mark	164 471 029	164 471 029
Taxeringsvärden		
Bostäder	319 000 000	319 000 000
Lokaler	40 600 000	40 600 000
Totalt taxeringsvärde	359 600 000	359 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 600 000</i>	<i>112 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>247 000 000</i>	<i>247 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	690 874	690 874
Installationer	363 123	363 123
	1 053 997	1 053 997
Årets anskaffningar		
Installationer (värmeåtervinning Hemköp)	1 316 989	0
	1 316 989	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 370 986	1 053 997
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-435 964	-400 557
Installationer	-173 699	-150 009
	-609 663	-550 566
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-33 000	-35 407
Installationer	-155 389	23 690
	-188 389	-11 717
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-468 964	-435 964
Installationer	-329 088	-173 699
	-798 052	-609 663
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-798 052	-609 663
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 572 933	444 333
Varav		
Maskiner och inventarier	221 910	254 910
Installationer	1 351 023	189 423

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början, fasader	168 797	168 797
Rättelse tidigare år	- 5 341	0
Vid årets slut	165 456	168 797



Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 021	476
Momsfordringar	0	19 841
Fordran för skatt arvoden	56 849	0
Summa övriga fordringar	77 870	20 317

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 626	0
Förutbetalda försäkringspremier	109 264	130 609
Förutbetalda driftkostnader	0	17 837
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 236	69 780
Förutbetald kabel-tv-avgift	82 023	3 881
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	78 048
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 113	55 701
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401 262	355 857

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	137 432 348	137 432 348
Nästa års omsättning av lån	-68 716 174	-34 358 087
Långfristig skuld vid årets slut	68 716 174	103 074 261

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,87%	2025-09-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
SEB	4,41%	2025-10-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
SEB	2,44%	2026-09-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
SEB	4,65%	2026-09-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
Summa			137 432 348,00	0,00	0,00	137 432 348,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder.

Därför redovisar vi lån med omsättning under 2025 som kortfristig skuld.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	48 861	42 911
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	544 550	541 065
Debiterad preliminärskatt	-539 572	-451 187
Summa skatteskulder	53 839	132 789

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	218 736	-109
Skuld sociala avgifter och skatter	94 623	107 389
Summa övriga skulder	313 359	107 280

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	127 144	123 708
Upplupna driftskostnader	0	13 005
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	91 535
Upplupna elkostnader	29 825	33 533
Upplupna vattenavgifter	89 308	37 956
Upplupna värmekostnader	153 681	316 532
Upplupna kostnader för renhållning	37 080	52 727
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 145	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 897	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 323
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 809 152	395 203
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 339 232	1 075 521

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	144 432 348	144 432 348

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt digital signering

Håkan Eriksson

Teenie Bennerholt

Björn Andersson

Jonas Strömgård

Magnus Troedsson

Jonas Ericson

Patrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signering

Conseil Revision AB

Pär Carlson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557545189090

Document

Årsredovisning 2024 Brf Stjärnallet 21
Main document
22 pages
Initiated on 2025-04-25 15:12:55 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)
Finalised on 2025-04-25 17:15:15 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Håkan Eriksson (HE)
hakan.a.eriksson@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Håkan Artur Ingemar Eriksson"
Signed 2025-04-25 16:33:14 CEST (+0200)

Jonas Ericson (JE)
jonas.ericson@ericsson.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Jonas Ericson"
Signed 2025-04-25 15:15:06 CEST (+0200)

Teenie Bennerholt (TB)
teenie.bennerholt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Teenie Bennerholt"
Signed 2025-04-25 15:18:36 CEST (+0200)

Magnus Troedsson (MT)
magnus.troedsson@me.com



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS TROEDSSON"
Signed 2025-04-25 16:03:44 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545189090

Patrik Svensson (PS)
lerbovagen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK SVENSSON"
Signed 2025-04-25 15:41:22 CEST (+0200)

Björn Andersson (BA)
andersson.x.bjorn@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN ANDERSSON"
Signed 2025-04-25 16:25:46 CEST (+0200)

Jonas Strömgård (JS)
jonas@stromgard.se



The name returned by Swedish BankID was "JONAS PETER STRÖMGÅRD"
Signed 2025-04-25 15:15:17 CEST (+0200)

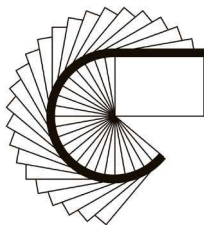
Pär Carlson (PC)
par@conseil.se



The name returned by Swedish BankID was "PÄR CARLSON"
Signed 2025-04-25 17:15:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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 BRF Stjärnfallet 21
Org.nr. 769605-9653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stjärnfallet 21 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra 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 våra uttalanden. 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.

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 BRF Stjärnfallet 21 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Pär Carlson

Auktoriserad 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."

PÄR CARLSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 22ffcaf745f698[...]038a321e76fc2

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-25 15:16:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Brf Stjärnfallet 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Stjärnfallet 21 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

