



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 med säte i Stockholm org.nr. 769630-9314 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Giftas 1	2015-10-12	2016
Oväder 3	2015-10-12	2016
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 448
16	garageplatser	0
Totalt 84 objekt		4 448

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 8 st 2 rok, 18 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Karlsson	Ordförande	2023-06-21	
Marcus Jeramiasson	Ledamot	2022-06-08	
Klara Ledin Höglund	Ledamot	2024-07-02	
Michael Bengtsson	Ledamot	2022-06-08	
Eva Vinterhav	Ledamot	2023-06-21	2025-02-01
Emelie Heinlo	Ledamot	2022-12-29	2024-04-17
Soma Azad Sadik	Ledamot	2023-06-21	2025-02-01
Lova Broberg	Ledamot	2023-06-21	2024-07-02
Anna Hultgren	Ledamot	2023-06-21	
Marianne Grünwald	Suppleant	2024-04-17	2024-07-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lova Broberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Jeramiasson, Klara Ledin Höglund, Anders Karlsson, och Anna Hultgren.

Revisorer har varit: Alexandra Lindqvist vald av föreningen, hos Hammarberg & Lindqvist Revision AB.

Valberedning har varit: Jerker Nordell och Karl Melin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15% fr o m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

BRF Stjärnströms väg har haft månatliga styrelsemöten under året och sammanträtt vid ytterligare tillfällen när behov uppstått. Årsstämman hölls 21 maj 2024.

Föreningens ekonomi är alltjämt att betrakta som god. Flera av föreningens ekonomifunktioner administreras av vårt förvaltningsbolag, medan styrelsen ansvarar för att ta fram budget varje år. De senaste åren har vi budgeterat noggrant med resultatet att vi fått mycket få överraskningar under verksamhetsåren.

Avgifter

Under 2023 fattades flera avvägda beslut för att anpassa avgiftsnivåerna för 2024 och framåt. Det finns inga beslutade höjningar för 2025 och det är mycket osannolikt att justeringar kommer att behövas de närmsta 3-5 åren (om inget oförutsett inträffar, till exempel om Riksbanken kraftigt höjer styrräntan).

Underhållsplan

Under 2024 arbetade styrelsen, tillsammans med leverantör, fram en underhållsplan som sträcker sig till år 2073.

Underhållsplanen ger en god överblick för vilka behov som våra fastigheter står inför. Även om fastigheterna är relativt nya så gäller det att planera underhåll i god tid, något som exempelvis avspeglas i föreningens välbalanserade avgiftsnivåer.

OVK

Styrelsen påbörjade även arbetet med att färdigställa obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningens två fastigheter under slutet av 2024. Detta arbete avslutades först efter verksamhetsårets slut. Slutresultatet visade sig bli mycket gynnsamt för många av föreningens medlemmar som fått luftflöden optimerade (med energibesparingar för enskild medlem som följd).

Amorteringar

Som förhållandevis nybyggd förening är vår belåning högre än bland äldre föreningar, detta är helt normalt men samtidigt viktigt att förhålla sig till och tänka kring när styrelsen planerar driften av fastigheterna. Styrelsen ser att våra beftitliga lån behöver amorteras i något större omfattning än tidigare och har därför justerat amorteringsplanen. Detta leder även på sikt till ett förbättrat kreditbetyg, vilket i sin tur underlättar förhandling med långivare. Att amortera lite extra gör också att vi minskar risken för att vi skulle behöva ta upp lån vid framtida planlagt underhåll av våra fastigheter. Detta eftersom fastigheter över tid kräver större avsättningar till underhåll. Vi vill därför agera proaktivt för att undvika en situation där både lånen är stora och behovet för underhållsinsatser är stort på samma gång. Denna typ av planering är långsiktig och resulterar i färre överraskningar för dig som enskild medlem.

Städdagar

Styrelsen har bjudit in till två trädgårds- och städdagar, en på våren och en på hösten. Dessa dagar har allteftersom utvecklats till att bli mera som gemenskaphetsdagar med inslag av städ. Dessa varit mycket uppskattade tillfällen där grannar, nya som gamla, kan ses under lättsamma former, inte sällan med inslag av grillning och aktiviteter för barnen.

Finansiella händelser

När det gäller finansiella händelser utöver de faktiska siffrorna kan särskilt beaktats att:

- Styrelsen har justerat i föreningens amorteringsplan för att öka amorteringarna något.
- Föreningen har lagt om två lån som nu kommer att löpa ut i slutet av 2025 respektive 2026. Vi har valt en mix av bundna och rörliga lån för att öka förutsägbarheten och minska risken för kraftiga svängningar i föreningens räntekostnader.
- Föreningen har i dagsläget en finansieringskostnad, i snitt, omkring 3 %, vilket är att bedöma som acceptabelt givet föreningens belåningsgrad per kvm.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (GENOMFÖRD OCH KLAR)
2028	Spolning av avloppsstammar
2028	Energideklaration
2028	Se över sedumtak, behov för reparation
2030	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	60	218	175	216
Skuldsättning, kr/kvm	16 697	16 832	16 967	17 101	17 236
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 697	16 832	16 967	17 101	17 236
Räntekänslighet, %	16	21	23	23	27
Energikostnad, kr/kvm	157	184	141	140	113
Årsavgifter, kr/kvm	1 023	813	748	748	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	862	832	798	720
Nettoomsättning, tkr	4 775	3 814	3 699	3 551	3 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 189	-2 891	-3 674	-14 336	-1 928
Soliditet, %	78	78	78	78	78

Förklaringar till nyckeltal, se under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 872 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/kvm.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	294 245 000	0	0	294 245 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	339 047	339 047
S:a bundet eget kapital, kr	294 245 000	0	339 047	294 584 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-22 422 559	-2 890 856	-339 047	-25 652 461
Årets resultat, kr	-2 890 856	2 890 856	-2 188 529	-2 188 529
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-25 313 415	0	-2 527 576	-27 840 990
S:a eget kapital, kr	268 931 585	0	-2 188 529	266 743 057

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 638 310 kr samt ianspråktagande skett med 299 263 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-25 652 461
Årets resultat, kr	-2 188 529
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 840 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-638 310
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-28 479 300

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	4 774 882		3 813 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 061		18 846
Summa Rörelseintäkter		4 780 943		3 832 815
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 683 182		-1 968 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 290		-662 947
Personalkostnader	Not 6	-112 106		-102 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 859 271		-2 859 271
Summa Rörelsekostnader		-4 762 849		-5 592 796
Rörelseresultat		18 094		-1 759 981
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 114		10 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 216 737		-1 141 595
Summa Finansiella poster		-2 206 623		-1 130 875
Resultat efter finansiella poster		-2 188 529		-2 890 856
Resultat före skatt		-2 188 529		-2 890 856
Årets resultat		-2 188 529		-2 890 856

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	339 583 160	342 436 800
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	45 050	50 681
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		339 628 210	342 487 481
Summa Anläggningstillgångar		339 628 210	342 487 481

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 051	3 434
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 645 512	1 361 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 079	60 627
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 736 641	1 425 534
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	553 587	546 992
<i>Summa Kassa och bank</i>		553 587	546 992
Summa Omsättningstillgångar		2 290 228	1 972 526
Summa Tillgångar		341 918 438	344 460 007

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	294 245 000	294 245 000
Fond för yttre underhåll	339 047	0
Summa Bundet eget kapital	294 584 047	294 245 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-25 652 461	-22 422 559
Årets resultat	-2 188 529	-2 890 856
Summa Ansamlad förlust	-27 840 991	-25 313 414

Summa Eget kapital	266 743 056	268 931 586
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 000 000	42 768 750
Summa Långfristiga skulder		10 000 000	42 768 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	64 268 750	32 100 000
Leverantörsskulder		257 396	82 663
Skatteskulder		35 400	35 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	36 124	28 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	577 712	513 123
Summa Kortfristiga skulder		65 175 382	32 759 671

Summa Skulder		75 175 382	75 528 421
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		341 918 438	344 460 007
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 094	-1 759 981
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 859 271	2 859 271
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 859 271	2 859 271
Erhållen ränta	10 114	10 720
Erlagd ränta	-2 177 193	-1 134 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	710 286	-24 782
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 906	558 652
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	207 417	103 655
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	162 510	662 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	872 797	637 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	272 797	37 525
Likvida medel vid årets början	1 890 348	1 852 824
Likvida medel vid årets slut	2 163 145	1 890 348

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid laddstolpar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 542 576	3 614 178
	Årsavgifter bostad el, ej moms	6 435	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	167 400	150 100
	Hyror förbrukningsbaserad	12 142	5 900
	Hyror övrigt	12 600	2 400
	Övriga primära intäkter	44 929	44 616
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 786 082	3 817 194
	Avgiftsbortfall	0	-3 225
	Hysesbortfall	-11 200	0
	<i>Summa</i>	-11 200	-3 225
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 774 882	3 813 969
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 061	18 846
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 061	18 846

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-298 317	-153 618
	Snö och halk-bekämpning	0	-31 350
	Reparationer	-202 957	-162 961
	Planerat underhåll	0	-299 263
	El	-109 094	-118 488
	Uppvärmning	-470 232	-464 873
	Vatten *	-119 344	-234 636
	Sophämtning	-92 742	-86 376
	Fastighetsförsäkring	-76 201	-68 323
	Kabel-TV och bredband	-138 993	-162 095
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift **	-17 700	-35 400
	Förvaltningsavtalskostnader	-157 603	-150 880
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 683 182	-1 968 263

* 2023s vattenkostnader inkluderar flera års retroaktiv kostnad. Detta grundar sig i att leverantören genomfört felaktiga mätningar under flera år som resulterade i en retroaktiv faktura.

** Då det upptäckte att fastighetsavgiften inte hade att faktureras för under 2022, betalades fastighetsavgift för två år under 2023.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 562	-70 039
	Administrationskostnader *	-26 300	-549 432
	Extern revision	-14 920	-18 688
	Medlemsavgifter	-6 670	-6 570
	Föreningsverksamhet	-4 284	-7 821
	Övriga förvaltningskostnader	-24 554	-10 398
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 290	-662 947

* Föreningen har haft en fordran på en byggherre som skrivits ned då byggherren har gått i konkurs och inga pengar har kunnat delas ut ur konkursboet. Nedskrivningen var redovisad i årsredovisningen under administrationskostnader. Denna kostnad ska inte uppfattas som en löpande kostnad utan utgör en engångskostnad som inte återkommer nästa verksamhetsår.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 949	-78 753
	Sociala avgifter	-26 157	-23 561
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-112 106	-102 314

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	764	587
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 350	10 133
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 114	10 720

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 215 777	-1 137 946
Övriga räntekostnader	-960	-3 649
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 216 737	-1 141 595

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	285 364 000	285 364 000
Ingående anskaffningsvärde mark	71 341 000	71 341 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	356 705 000	356 705 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 268 200	-11 414 560
Årets avskrivningar	-2 853 640	-2 853 640
Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 121 840	-14 268 200
Utgående redovisat värde	339 583 160	342 436 800

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 010 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	760 000	0
Summa	212 770 000	211 000 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	221 000 000	221 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	221 000 000	221 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	56 312	0
	Årets investeringar	0	56 312
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 312	56 312
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 631	0
	Årets avskrivningar	-5 631	-5 631
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 262	-5 631
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 050	50 681
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 609 558	1 343 357
	Övriga fordringar	35 954	18 117
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 645 512	1 361 474
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 079	60 627
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	90 079	60 627
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB	552 009	542 884
	SEB	1 548	4 108
	<i>Summa Kassa och bank</i>	553 587	546 992

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	3,37%	2026-12-28	10 000 000	0
SEB	0,78%	2025-10-28	12 450 000	600 000
SEB	3,57%	2025-12-28	20 318 750	0
Danske Bank	4,19%	2025-04-02	15 750 000	0
Danske Bank	4,13%	2025-05-01	15 750 000	0
			74 268 750	600 000

Långfristig del	10 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	64 268 750
Kortfristig del	64 268 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	3,37%	2026-12-28	10 000 000	0
SEB	0,78%	2025-10-28	12 450 000	600 000
SEB	3,57%	2025-12-28	20 318 750	0
Danske Bank	4,19%	2025-04-02	15 750 000	0
Danske Bank	4,13%	2025-05-01	15 750 000	0
			74 268 750	600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	64 268 750
Kortfristig del	64 268 750

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 778	0
Övriga kortfristiga skulder	34 346	28 485
<i>Summa Övriga skulder</i>	36 124	28 485

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	371 072	355 847
	Upplupna räntekostnader	50 037	10 492
	Övriga upplupna kostnader	156 603	146 784
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	577 712	513 123

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Anders Karlsson
Ordförande

Marcus Jeramiasson

Michael Bengtsson

Klara Ledin Höglund

Anna Hultgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjernströms väg 1

Org.nr 769630-9314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjernströms väg 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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.

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 de 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. De 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 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 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 Brf Stjernströms väg 1 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:31:08



MARCUS JERAMIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:43:07



MICHAEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:36:24



KLARA LEDIN HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 17:54:13



ANNA HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:10:00



ALEXANDRA LINDQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:32:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA LINDQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:33:46



HSB – där möjligheterna bor