

# Årsredovisning 2023

Brf Stjärnhimlen

769626-6167



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnhimlen

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nationalarenan 14	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 7 229 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 229 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Klang	Ordförande
Ann-Charlotte Gustafsson	Styrelseledamot
Catharina Zetterquist Melander	Styrelseledamot
Marielle Bos	Styrelseledamot
Patrik Petersen	Styrelseledamot

### Valberedning

Anders Melander

Lousie Hammarstedt

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelse två i förening

## Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022.

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Prezero
Bredband/TV/Telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Energi	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Lokalvård	Swedal Fastighet
Teknisk förvaltning	A&T Carlström Konsult AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har infört faktisk debitering av varmvattenkostnader, till skillnad från föregående år, då detta varit en schablonmässig debitering.

Styrelsen fattade i november 2023 beslut om att höja ordinarie månadskostnaden från och med januari 2024 med 19%, på inrådan av ekonomiska förvaltaren Nabo. Höjningen beror på ökade räntekostnader och underhållskostnader.

### Förändringar i avtal

Inga befintliga avtal har förändrats under 2023.

### Övriga uppgifter

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-04. 16 medlemmar närvarade och 15 bostadsrätter var representerade, dvs 15 röstade.

#### Garantier och Underhåll

Under det andra kvartalet 2023 slutfördes fasadrenoveringen, som påbörjades under 2022, för att avhjälpa fel med väggskivor i punkthusen. Arbetet utfördes som en garantiåtgärd.

Under 2023 har en förlikningsdialog löpt med PEAB för byte av trall på plan 3 och plan 9. Denna dialog har ännu inte konkluderats, då det fortfarande råder diskussioner relaterade till trallen på plan 8.

Under hösten 2023 beslutade föreningen att modernisera passersystemet till entréerna i portar 10, 12 och 14. Arbetet med installation kommer att påbörjas under första kvartalet 2024 och vara genomfört till sista april 2024.

Under sista kvartalet 2023 upptäckts otillåtna byggnationer i ett av radhusen.

#### Framtida underhåll

Under 2018 tog styrelsen fram en underhållsplan för de kommande åren. Baserat på planen kommer avsättningarna för detta i redovisningen fortsatt vara 50 kr/kvm.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (2024: 57 300 kr).

### Årsavgift

Årsavgiften var för 2023 626 kr/kvm

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 19% från och med 1 januari 2024, på grund av ökade ränte- och underhållskostnader.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 593 445	4 359 291	4 269 300	4 336 000
Resultat efter fin. poster	-1 007 321	-1 647 698	-1 512 737	-1 529 251
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	1 346 706	1 235 792	923 005	923 005
Taxeringsvärde	252 000 000	252 000 000	216 000 000	216 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	559	558	548	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	92,5	92,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 616	9 700	9 785	9 861
Skuldsättning per kvm	9 616	9 700	9 785	9 861
Sparande per kvm	183	117	120	125
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	113	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	83	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	17	-	-
Energikostnad per kvm	171	213	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,18	0,86	-	-
Räntekänslighet	15,35	15,79	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 485 241 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen anser att föreningen har tillräcklig kapacitet för att självständigt finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden på medellång sikt, utan behov av extern finansiering.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	231 328 000	-	-	231 328 000
Upplåtelseavgifter	48 432 000	-	-	48 432 000
Fond, yttre underhåll	1 235 792	-	110 914	1 346 706
Balanserat resultat	-8 459 587	-1 647 698	-110 914	-10 218 199
Årets resultat	-1 647 698	1 647 698	-1 007 321	-1 007 321
<b>Eget kapital</b>	<b>270 888 507</b>	<b>0</b>	<b>-1 007 321</b>	<b>269 881 186</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 218 199
Årets resultat	-1 007 321
<b>Totalt</b>	<b>-11 225 520</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	362 000
Balanseras i ny räkning	-11 587 520
	<b>-11 225 520</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 593 445	4 359 291
Övriga rörelseintäkter		269 315	98 448
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 862 761</b>	<b>4 457 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 284 690	-2 791 549
Övriga externa kostnader	8	-236 327	-186 114
Personalkostnader	9	-213 297	-193 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 328 732	-2 328 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 063 045</b>	<b>-5 499 398</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-200 285</b>	<b>-1 041 658</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 051	1 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-821 087	-607 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-807 036</b>	<b>-606 040</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 007 321</b>	<b>-1 647 698</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 007 321</b>	<b>-1 647 698</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	337 954 772	340 283 504
Pågående projekt		66 418	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>338 021 190</b>	<b>340 283 504</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>338 021 190</b>	<b>340 283 504</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		77 814	170 350
Övriga fordringar		70 524	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 199	126 964
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>285 537</b>	<b>297 319</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 218 147	1 549 364
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 218 147</b>	<b>1 549 364</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 503 684</b>	<b>1 846 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>340 524 874</b>	<b>342 130 188</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		279 760 000	279 760 000
Fond för yttre underhåll		1 346 706	1 235 792
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>281 106 706</b>	<b>280 995 792</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 218 199	-8 459 587
Årets resultat		-1 007 321	-1 647 698
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 225 520</b>	<b>-10 107 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>269 881 186</b>	<b>270 888 507</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	44 770 508	59 107 654
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 770 508</b>	<b>59 107 654</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		24 744 588	11 016 770
Leverantörsskulder		337 449	347 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	791 143	769 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 873 180</b>	<b>12 134 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>340 524 874</b>	<b>342 130 188</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-200 285</b>	<b>-1 041 658</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 328 732	2 328 732
	<b>2 128 447</b>	<b>1 287 074</b>
Erhållen ränta	14 051	1 012
Erlagd ränta	-821 087	-607 218
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 321 411</b>	<b>680 868</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 196	-51 800
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-54 078	57 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 344 529</b>	<b>686 538</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 418	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66 418</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-609 328	-609 328
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-609 328</b>	<b>-609 328</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>668 783</b>	<b>77 210</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 549 364</b>	<b>1 472 155</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 218 147</b>	<b>1 549 364</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stjärnhimlen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 039 938	4 030 502
Övriga intäkter	658 248	427 237
Elprisstöd	164 575	0
<b>Summa</b>	<b>4 862 761</b>	<b>4 457 739</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	6 486	65 376
Fastskötsel/städ tjänster	107 280	110 436
Städning	0	3 250
Besiktning och service	217 768	146 605
Trädgårdsarbete	0	311
Övrigt	2 750	0
<b>Summa</b>	<b>334 284</b>	<b>325 978</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	50 594	168 000
Bostäder	9 587	63 976
Bostäder VVS	0	2 783
Soprum/miljöanläggning	0	18 951
Dörrar och lås/porttele	26 636	37 037
VA	13 151	0
Ventilation	781	0
El	9 219	0
Försäkringsärende/vattenskada	115 275	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 250
<b>Summa</b>	<b>225 243</b>	<b>292 997</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	0	88 586
Ventilation	0	75 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>163 586</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	456 153	820 048
Uppvärmning	680 203	597 597
Vatten	96 611	120 049
Sophämtning	193 817	190 669
<b>Summa</b>	<b>1 426 784</b>	<b>1 728 363</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	70 648	53 161
Bredband/Kabeltv	227 730	227 465
<b>Summa</b>	<b>298 378</b>	<b>280 626</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	839	4 545
Programvaror	2 189	3 245
Övriga förvaltningskostnader	86 222	59 982
Juridiska kostnader	18 900	7 172
Revisionsarvoden	34 785	30 134
Ekonomisk förvaltning	93 392	81 036
<b>Summa</b>	<b>236 327</b>	<b>186 114</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	162 298	144 900
Löner, arbetare	0	1 998
Sociala avgifter	50 999	46 105
<b>Summa</b>	<b>213 297</b>	<b>193 003</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	820 792	607 052
Övriga räntekostnader	295	0
<b>Summa</b>	<b>821 087</b>	<b>607 052</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	358 302 679	358 302 679
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>358 302 679</b>	<b>358 302 679</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 019 175	-15 690 443
Årets avskrivning	-2 328 732	-2 328 732
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 347 907</b>	<b>-18 019 175</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>337 954 772</b>	<b>340 283 504</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>78 000 000</i>	<i>78 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	180 000 000	180 000 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
<b>Summa</b>	<b>252 000 000</b>	<b>252 000 000</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 472	29 455
Försäkringspremier	82 902	72 092
Förvaltning	27 825	21 004
Förutbet försäkr premier	0	4 413
<b>Summa</b>	<b>137 199</b>	<b>126 964</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2027-04-23	1,27 %	9 532 210	9 661 874
Swedbank	2026-04-24	3,97 %	10 407 442	10 407 442
Swedbank	2025-04-25	1,02 %	25 090 184	25 219 848
SBAB	2024-05-15	0,53 %	24 485 260	24 835 260
<b>Summa</b>			<b>69 515 096</b>	<b>70 124 424</b>
Varav kortfristig del			24 744 588	11 016 770

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 468 456 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 574	87 435
El	54 087	149 906
Uppvärmning	103 322	93 425
Utgiftsräntor	140 545	84 204
Beräknade uppl. sociala avifter	16 495	15 615
Förutbetalda avgifter/hyror	371 120	338 180
<b>Summa</b>	<b>791 143</b>	<b>768 765</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	77 800 000	77 800 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har föreningen uppmärksammat att en bostadsrättshavare vidtagit åtgärder i sin lägenhet som kräver styrelsens tillstånd enligt bostadsrättslagen (7 kap. 7 §), utan att sådant tillstånd erhållits. Dessa åtgärder är av sådan omfattning att de påverkar de garantier som är utställda av leverantörerna till både föreningen och bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren har efter räkenskapsårets utgång blivit anmodad att återställa lägenheten till dess ursprungliga skick från år 2015, enligt föreningens kravspecifikation. Om detta inte efterföljs kommer föreningen att vidta åtgärder för att avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagen (7 kap. 12 §).

Dessutom har föreningen informerat bostadsrättshavaren att den familj som för närvarande hyr lägenheten måste vara utflyttad, i enlighet med bostadsrättslagen (7 kap. 18 §) om förverkande av bostadsrätt.

Föreningen avvaktar bostadsrättshavarens återkoppling angående återställande av lägenheten eller eventuell försäljning i befintligt skick.



## Underskrifter

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

Solna

---

Andreas Klang  
Ordförande

---

Ann-Charlotte Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Ellen Catharina Eleonore Zetterquist Melander  
Styrelseledamot

---

Marielle Bos  
Styrelseledamot

---

Patrik Petersen  
Styrelseledamot

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

---

MT Revision  
Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 10:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 13:52

DOCUMENT ID:

rJB9zO8WC

ENVELOPE ID:

BJxV5zu8WC-rJB9zO8WC

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnhimlen, 769626-6167 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS KLANG andreas@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	24.04.2024 13:56 24.04.2024 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/28) IP: 213.67.96.152
2. Ann-Charlotte Gustafsson gustafsson.anki@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 14:04 24.04.2024 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/24) IP: 213.66.149.175
3. Ellen Catharina Eleonore Zetterquist Melander catharina@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	24.04.2024 20:37 24.04.2024 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/01) IP: 213.67.65.192
4. Patrik Petersen patrik@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	26.04.2024 17:36 26.04.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/01) IP: 193.203.12.140
5. MARIELLE BOS marielle@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	27.04.2024 01:24 27.04.2024 01:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/26) IP: 213.67.44.76
6. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	28.04.2024 10:46 28.04.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Stjärnhimlen

Org.nr 769626-6167

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 10:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 13:52

DOCUMENT ID:

S1ZBczdL-0

ENVELOPE ID:

rkW4czOlbR-S1ZBczdL-0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	28.04.2024 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	28.04.2024 10:46	Low	IP: 80.72.11.137

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed