

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Stjärnfallet 21  
Org nr: 769605-9653



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnfallet 21 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

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 2023 är -199 tkr. Vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 om 470 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 3 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 801 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens negativa resultat beror främst på de ökade räntekostnader på de lån som omsatts under 2023. Dock har föreningen betalat av ett lån om 3 msek under året samt höjt årsavgifterna med 5% till 2024-01-01, det ger en ökad intäkt om 176 tkr/år. Således tar föreningen höjd för kommande ränteökningar på de lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår, trots negativt kassaflöde har föreningen fortsatt stabil kassa.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### 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 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa AB och inkluderar styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

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.



<b>Dessutom tillkommer</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	1
Antal garageplatser	38
Antal garage MC	4

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

Årets taxeringsvärde	359 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	359 600 000 kr

### Föreningen har ingått följande avtal

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Loudden Bygg och Fastighetservice	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. Styrelsen har under året arbetat med den största driftskostnaden, uppvärmning, genom att minska värmeförbrukningen med 6%. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 315 tkr och planerat underhåll för 372 tkr.

Nedan redovisas underhåll som utförts under 2023.

<b>Årets utförda underhåll (i kr)</b>	<b>Belopp</b>
Lokal Hemköp, bla projekt värmeåtervinning	144 720
Montering dörrkontakt, nödtelefon mm hissar	226 875

**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 taket. Styrelsen föreslår avsättning om 751 800 kr till underhållsfonden för verksamhetsåret.

Installation avseende återvinning av värme i Hemköps lokaler slutförs under år 2024. Underhåll av fastighetens tre hissar har påbörjats och kommer att avslutas under våren 2024. Härutöver kommer arbetet med att renovera fastighetens tak/takfot påbörjas under 2024.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>
Patrik Svensson	Ordförande
Teenie Bennerholt	Kassör
Akoo Hematbolland	Ledamot
Jonas Strömgård	Ledamot
Joanna Andersson	Ledamot
Jonas Ericson	Ledamot
Kerstin Karnot	Ledamot

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Anna Hedebrant	Suppleant
Linda Wahl	Suppleant
Håkan Eriksson	Suppleant

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Conseil Revision, Pär Carlsson	Auktoriserad revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>
Michael Nyqvist	Sammanställande
Ulrika Lundgren	
Emil Eriksson	

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet.

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 626 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 647 607	9 204 414	8 822 681	8 708 977	8 856 056
Resultat efter finansiella poster	-198 819	469 825	-280 783	285 201	-1 367 370
Soliditet %	60	59	59	59	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	37	39	40	40	42
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	664	664	664	664	664
Driftkostnader kr/kvm	551	563	606	386	474
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	479	498	471	379	474
Energikostnad kr/kvm*	229	238	233	197	213
Sparande kr/kvm*	481	547	507	459	185
Ränta kr/kvm	362	181	238	289	396
Skuldsättning kr/kvm	18 744	19 187	19 460	19 597	18 724
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	24 467	25 046	25 402	25 580	24 467
Räntekänslighet %*	36,8	37,7	38,2	38,4	37,0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,93	0,94	1,20	1,50	2,11
Fastighetens belåningsgrad	39,38	39,78	40,24	41,27	40,23

\*Nya obligatoriska nyckeltal fr 2023-01-01 enligt Årsredovisningslagen (ÅRL).

I och med de nya kraven på nyckeltal kan vissa avrundningsjusteringar skilja mellan årets och föregående års årsredovisning avseende de nyckeltal som varit med tidigare.



## 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). 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	213 213 780	8 398 080	3 058 350	-14 692 176	469 825
Disposition enl. årsstämmobeslut				469 825	-469 825
Årets resultat					-198 819
Vid årets slut	213 213 780	8 398 080	3 058 350	-14 222 351	-198 819

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 555 850
Årets resultat	-198 819
<b>Summa</b>	<b>-14 754 668</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Ansamlat resultat	-14 754 668
Fondavsättning enligt stadgarna	-751 800
Ianspråktagande av underhållsfond	371 595

**Att balansera i ny räkning i kr** **-15 134 873**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 647 607	9 204 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	374 657	330 476
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 022 263</b>	<b>9 534 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 038 549	-4 131 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-659 111	-563 669
Personalkostnader	Not 6	-237 415	-228 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 999 860	-3 062 819
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 934 934</b>	<b>-7 986 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 087 329</b>	<b>1 548 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	203 300	233 795
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	162 169	14 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 651 617	-1 327 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 286 148</b>	<b>-1 078 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-198 819</b>	<b>469 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-198 819</b>	<b>469 825</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	338 081 011	341 021 773
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	444 333	503 430
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	168 797	168 797
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>338 694 141</b>	<b>341 694 001</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>338 694 141</b>	<b>341 694 001</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	20 317	666 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	355 857	349 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>376 174</b>	<b>1 015 830</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		7 700 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 700 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 349 169	11 100 581
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 349 169</b>	<b>11 100 581</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 425 343</b>	<b>12 116 411</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>349 119 484</b>	<b>353 810 411</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	221 611 860	221 611 860	
Fond för yttre underhåll	3 391 849	3 058 350	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>225 003 709</b>	<b>224 670 210</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-14 555 850	-14 692 176	
Årets resultat	-198 819	469 825	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-14 754 668</b>	<b>-14 222 351</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>210 249 041</b>	<b>210 447 859</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	103 074 261	103 074 261
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 074 261</b>	<b>103 074 261</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 358 087	37 608 087
Leverantörsskulder		122 505	265 776
Skatteskulder	Not 17	132 789	83 928
Övriga skulder	Not 18	107 280	80 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 075 521	2 249 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 796 183</b>	<b>40 288 291</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>349 119 484</b>	<b>353 810 411</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-198 819	469 825
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 999 860	3 062 819
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 801 041</b>	<b>3 532 644</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	639 656	883 742
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 242 109	-540 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 198 588</b>	<b>3 875 719</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-3 250 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 250 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 051 412</b>	<b>1 875 719</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>11 100 581</b>	<b>9 224 862</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>10 049 169</b>	<b>11 100 581</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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
Gårdsbjälklag	Linjär	50
Garageplan	Linjär	50
Stenläggning	Linjär	25
Fläktar	Linjär	25
Yttertak	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 516 012	3 516 012
Hyror, bostäder	816 926	781 682
Hyror, lokaler	3 996 880	3 605 556
Hyror, garage	903 450	886 903
Elavgifter	8 343	8 265
Debiterad fastighetsskatt	405 996	405 996
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 647 607</b>	<b>9 204 414</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv avgifter	215 784	215 784
Övriga avgifter	0	10 800
Övriga ersättningar	34 693	29 526
Fakturerade kostnader	47 914	71 273*
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-2
Erhållna statliga bidrag	74 341	0
Övriga rörelseintäkter	1 932	3 095
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>374 657</b>	<b>330 476</b>

\*41 255 kr avser vidarefakturerering till Hemköp avseende OVK.

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-525 010	-478 551
Reparationer	-314 934	-367 113
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-541 065	-535 115
Försäkringspremier	-156 943	-130 200
Kabel- och digital-TV	-15 224	-13 823
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 471	-21 535
Serviceavtal	-38 864	-83 050
Obligatoriska besiktningar	-17 636	-37 991
Bevakningskostnader	-3 799	-42 316
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 782	-3 472
Snö- och halkbekämpning	-35 690	-15 388
Ersättningar till hyresgäster	0	-200
Förbrukningsinventarier	-8 008	-9 919
Vatten	-253 084	-276 604
Fastighetsel	-281 374	-417 928
Uppvärmning	-1 145 916	-1 052 935
Sophantering och återvinning	-248 644	-202 878
Förvaltningsarvode drift	-416 105	-442 419
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 038 549</b>	<b>-4 131 436</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 920	-117 631
IT-kostnader	-300 251	-270 093
Arvode, yrkesrevisorer	-31 215	-31 125
Övriga försäljningskostnader	-1 580	-1 605
Övriga förvaltningskostnader	-44 514	-39 626
Kreditupplysningar	-1 717	-2 108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 488	-22 687
Medlems- och föreningsavgifter	-5 603	-5 048
Köpta tjänster	-7 043	-6 281
Bankkostnader	-6 501	-6 554
Advokat och rättegångskostnader	-47 445	0
Övriga externa kostnader	-72 835	-60 912
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-659 111</b>	<b>-563 669</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-185 750	-177 500
Sociala kostnader	-51 665	-51 104
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-237 415</b>	<b>-228 604</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 696 366	-2 722 707
Avskrivningar tillkommande utgifter	-244 396	-244 396
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 407	-71 080
Avskrivning Installationer	-23 690	-24 636
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 999 860</b>	<b>-3 062 819</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag, Brandskyddskontoret	203 300	233 795
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>203 300</b>	<b>233 795</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	161 837	14 778
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	70
Övriga ränteintäkter	169	38
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>162 169</b>	<b>14 886</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 651 617	-1 327 214
Övriga räntekostnader	0	-4
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 651 617</b>	<b>-1 327 218</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	198 117 772	198 117 772
Mark	164 471 029	164 471 029
	<b>362 588 800</b>	<b>362 588 800</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>362 588 800</b>	<b>362 588 800</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-21 567 027	-18 599 924
	<b>-21 567 027</b>	<b>-18 599 924</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 940 763	-2 967 103
	<b>-2 940 763</b>	<b>-2 967 103</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 507 790</b>	<b>-21 567 027</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>338 081 011</b>	<b>341 021 773</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	173 609 982	176 550 744
Mark	164 471 029	164 471 029



## Taxeringsvärden

Bostäder	319 000 000	319 000 000
Lokaler	40 600 000	40 600 000

### Totalt taxeringsvärde

<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 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	690 874	690 874
Installationer	363 123	363 123
	<b>1 053 997</b>	<b>1 053 997</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 053 997</b>	<b>1 053 997</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier	-400 557	-329 477
Installationer	-150 009	-125 373
	<b>-550 566</b>	<b>-454 850</b>

#### Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-35 407	-71 080
Installationer	-23 690	-24 636
	<b>-59 097</b>	<b>-95 716</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-435 964	-400 557
Installationer	-173 699	-150 009
	<b>-609 663</b>	<b>-550 566</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

#### Varav

Maskiner och inventarier	254 910	290 317
Installationer	189 423	213 113

## Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	168 797	168 797
<b>Vid årets slut</b>	<b>168 797</b>	<b>168 797</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	476	307
Momsfordringar	19 841	979
Andra kortfristiga fordringar	0	664 974
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 317</b>	<b>666 260</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	130 609	113 407
Förutbetalda driftkostnader	17 837	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 780	65 429
Förutbetald vattenavgift	0	11 619
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 881	3 786
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	78 048	73 293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 701	82 036
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>355 857</b>	<b>349 570</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	137 432 348	140 682 348
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 000 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 358 087	-36 608 087
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>103 074 261</b>	<b>103 074 261</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,64%	2023-04-28	3 250 000,00	-3 000 000,00	250 000,00	0,00
SEB	4,41%	2023-10-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
SEB	0,87%	2023-12-21	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00	0,00
SEB	0,64%	2024-09-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
SEB	0,87%	2025-09-28	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
<b>Summa</b>			<b>140 682 348,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 250 000,00</b>	<b>137 432 348,00</b>

\*Senast kända räntesatser



<b>Not 17 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skatteskulder	42 911	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	541 065	535 115
Debiterad preliminärskatt	-451 187	-451 187
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>132 789</b>	<b>83 928</b>

<b>Not 18 Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld för moms	-109	-23 777
Skuld sociala avgifter och skatter	107 389	104 354
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>107 280</b>	<b>80 577</b>

<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	123 708	70 150
Upplupna driftskostnader	13 005	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 535	103 255
Upplupna elkostnader	33 533	71 041
Upplupna vattenavgifter	37 956	30 489
Upplupna värmekostnader	316 532	158 697
Upplupna kostnader för renhållning	52 727	20 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 323	6 906
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 203	1 788 479
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 075 521</b>	<b>2 249 923</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	144 432 348	144 432 348

#### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Patrik Svensson

---

Teenie Bennerholt

---

Kerstin Karnot

---

Jonas Strömgård

---

Joanna Andersson

---

Akoo Hematbolland

---

Jonas Ericson

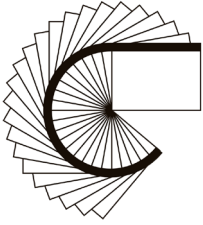
Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision

---

Pär Carlsson  
Auktoriserad revisor





## 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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 2023 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

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

