

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Stjärnfallet 21
Org nr: 7696059653



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnfallet 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2022 är 470 tkr. Vilket kan jämföras med resultatet för år 2021 på -281 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 3 063 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 533 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 m².

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.

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

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

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 359 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 250 600 000 kr |

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 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. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 367 tkr och planerat underhåll för 419 tkr.

Nedan redovisas underhåll som utförts under 2022.

| Årets utförda underhåll | Belopp (i kr) |
|--------------------------------|----------------------|
| Hemköp, lokalen | 18 213 |
| Hemköp OVK | 103 255* |
| Målning trapphus | 23 387 |
| Injustering värme | 110 714 |
| Tak, skärmtak Hemköp | 152 323 |
| Garageport | 10 500 |

**41 255 kr har vidarefakturerats till Hemköp. Resterande del om 62 000 kr står föreningen för.*

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 4 000 tkr. Där ca 2 600 tkr avser skärmtak och takfot, kostnaderna har hittills uppgått i 152 tkr. Styrelsen föreslår avsättning om 751 800 kr till underhållsfonden för verksamhetsåret.

Under året planerades att utföra åtgärder avseende återvinning av värme i Hemköps lokaler men arbetet har inte påbörjats än utan beräknas ske under 2023.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag |
|----------------------------|----------------|
| Patrik Svensson | Ordförande |
| Teenie Bennerholt | Kassör |
| Jonas Ericson | Sekreterare |
| Jonas Strömgård | Ledamot |
| Joanna Andersson | Ledamot |
| Kerstin Karnot | Ledamot |
| Akoo Hematbolland | Ledamot |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag |
|----------------------------|----------------|
| Håkan Eriksson | Suppleant |
| Anna Hedebrant | Suppleant |
| Annika Melin | Suppleant |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|-------------------------------|----------------------|
| Conseil Revison, Pär Carlsson | Auktoriserad revisor |

| Valberedning | Uppdrag |
|---------------------|----------------|
| Michael Nyqvist | Sammankallande |
| Ulrika Lundgren | |
| Emil Eriksson | |

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 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 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 9 204 | 8 823 | 8 709 | 8 856 | 7 984 |
| Resultat efter finansiella poster | 470 | -281 | 285 | -1 367 | -1 594 |
| Soliditet % | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 625 | 625 | 625 | 625 | 625 |
| Genomsnittlig skuldränta, %* | 0,94 | 1,20 | 1,50 | 2,11 | 2,19 |
| Lån, kr/m ² | 19 190 | 19 439 | 19 439 | 18 724 | 18 724 |
| Fastighetens belåningsgrad** | 39,78 | 40,24 | 41,27 | 40,23 | 40,60 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde (balansomslutning – pågående ny, till och ombyggnad – kundfordringar).

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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 | -14 411 393 | -280 783 |
| Disposition enl. årsstämmbeslut | | | | -280 783 | 280 783 |
| Årets resultat | | | | | 469 825 |
| Vid årets slut | 213 213 780 | 8 398 080 | 3 058 350 | -14 692 176 | 469 825 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 692 176 |
| Årets resultat | 469 825 |
| Summa | -14 222 351 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|--|--------------------|
| Ansamlat resultat | -14 222 351 |
| Fondavsättning enligt stadgarna | -751 800 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 418 301 |
| Att balansera i ny räkning i kr | -14 555 850 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 204 414 | 8 822 681 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 330 476 | 619 703 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 534 889 | 9 442 383 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 131 436 | -4 446 488 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -563 669 | -530 478 |
| Personalkostnader | Not 6 | -228 604 | -219 785 |
| Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar | Not 7 | -3 062 819 | -3 000 479 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 986 528 | -8 197 230 |
| Rörelseresultat | | 1 548 362 | 1 245 153 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 233 795 | 223 630 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 14 886 | 201 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -1 327 218 | -1 749 767 |
| Summa finansiella poster | | -1 078 537 | -1 525 936 |
| Resultat efter finansiella poster | | 469 825 | -280 783 |
| Årets resultat | | 469 825 | -280 783 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 341 021 773 | 343 988 877 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 503 430 | 599 146 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 168 797 | 168 797 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 341 694 001 | 344 756 820 |
| Summa anläggningstillgångar | | 341 694 001 | 344 756 820 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 1 197 813 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 666 260 | 375 927 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 349 570 | 325 832 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 015 830 | 1 899 572 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 11 100 581 | 9 224 862 |
| Summa kassa och bank | | 11 100 581 | 9 224 862 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 116 411 | 11 124 434 |
| Summa tillgångar | | 353 810 411 | 355 881 254 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 221 611 860 | 221 611 860 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 058 350 | 3 058 350 | |
| Summa bundet eget kapital | 224 670 210 | 224 670 210 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -14 692 176 | -14 411 393 | |
| Årets resultat | 469 825 | -280 783 | |
| Summa fritt eget kapital | -14 222 351 | -14 692 176 | |
| Summa eget kapital | 210 447 859 | 209 978 034 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 103 074 261 | 107 324 261 |
| Summa långfristiga skulder | | 103 074 261 | 107 324 261 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut (inkl nästkommmande års omförhandling av lån) | Not 16 | 37 608 087 | 35 358 087 |
| Leverantörsskulder | | 265 776 | 332 908 |
| Skatteskulder | Not 17 | 83 928 | 28 014 |
| Övriga skulder | Not 18 | 80 577 | 928 548 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 2 249 923 | 1 931 402 |
| Summa kortfristiga skulder | | 40 288 291 | 38 578 959 |
| Summa eget kapital och skulder | | 353 810 411 | 355 881 254 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 469 825 | -280 783 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 3 062 819 | 3 000 479 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 532 644 | 2 719 696 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 883 742 | -1 426 523 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -540 668 | 883 189 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 875 719 | 2 176 363 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | 9 376 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | -1 178 527 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -1 169 151 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -2 000 000 | -1 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 000 000 | -1 000 000 |
| Årets kassaflöde | 1 875 719 | 7 212 |
| Likvidamedel vid årets början | 9 224 862 | 9 217 650 |
| Likvidamedel vid årets slut | 11 100 581 | 9 224 862 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |
| Differens mot kassa och Bank i BR | 0 | 0 |

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. Räkna 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

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 516 012 | 3 516 012 |
| Hyror, bostäder | 781 682 | 773 106 |
| Hyror, lokaler | 3 605 556 | 3 337 389 |
| Hyror, garage | 886 903 | 867 242 |
| Elavgifter | 8 265 | 2 932 |
| Debiterad fastighetsskatt | 405 996 | 326 000 |
| Summa nettoomsättning | 9 204 414 | 8 822 681 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 215 784 | 215 784 |
| Övriga avgifter | 10 800 | 5 600 |
| Övriga ersättningar | 29 526 | 23 519 |
| Fakturerade kostnader | 71 273* | 70 396 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2 | 5 |
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 298 000 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 095 | 6 399 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 330 476 | 619 703 |

*41 255 kr avser vidarefakturerering till Hemköp avseende OVK. Se notering under Årets underhåll, sida 4.

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -478 551 | -996 366 |
| Reparationer | -367 113 | -331 857 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -535 115 | -450 015 |
| Försäkringspremier | -130 200 | -135 387 |
| Kabel- och digital-TV | -13 823 | -13 475 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -21 535 | -21 973 |
| Serviceavtal | -83 050 | -23 400 |
| Obligatoriska besiktningar | -37 991 | -101 570 |
| Bevakningskostnader | -42 316 | -25 792 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -3 472 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -15 388 | -42 046 |
| Ersättningar till hyresgäster | -200 | 0 |
| Förbrukningsmaterial-/inventarier | -9 919 | -3 217 |
| Vatten | -276 604 | -312 792 |
| Fastighetsel | -417 928 | -268 329 |
| Uppvärmning | -1 052 935 | -1 123 953 |
| Sophantering och återvinning | -202 878 | -180 268 |
| Förvaltningsarvode drift | -442 419 | -416 049 |
| Summa driftskostnader | -4 131 436 | -4 446 488 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -117 631 | -113 370 |
| IT-kostnader | -270 093 | -268 955 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -31 125 | -29 884 |
| Övriga försäljningskostnader | -1 605 | -2 425 |
| Övriga förvaltningskostnader | -39 626 | -34 040 |
| Kreditupplysningar | -2 108 | -2 883 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -22 687 | -27 846 |
| Telefon och porto | 0 | -3 518 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 048 | 0 |
| Köpta tjänster | -6 281 | 0 |
| Konsultarvoden | 0 | -4 922 |
| Bankkostnader | -6 554 | -6 364 |
| Övriga externa kostnader | -60 912 | -36 271 |
| Summa övriga externa kostnader | -563 669 | -530 478 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -177 500 | -170 500 |
| Sociala kostnader | -51 104 | -49 285 |
| Summa personalkostnader | -228 604 | -219 785 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -2 722 707 | -2 651 641 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -244 396 | -244 396 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -71 080 | -79 179 |
| Avskrivning Installationer | -24 636 | -25 263 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -3 062 819 | -3 000 479 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i andra företag, Brandskyddskontoret | 233 795 | 223 630 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 233 795 | 223 630 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 14 778 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 70 | 201 |
| Övriga ränteintäkter | 38 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 886 | 201 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 327 214 | -1 747 955 |
| Övriga räntekostnader | -4 | -1 812 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 327 218 | -1 749 767 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 196 939 245 | 196 939 245 |
| Mark | 164 471 029 | 164 471 029 |
| | 361 410 274 | 361 410 274 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 1 178 527 |
| | 0 | 1 178 527 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 361 410 274 | 362 588 801 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -18 599 924 | -15 703 887 |
| | -18 599 924 | -15 703 887 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -2 967 103 | -2 896 037 |
| | -2 967 103 | -2 896 037 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-21 567 027** **-18 599 924****Restvärde enligt plan vid årets slut****341 021 773** **343 988 877****Varav**

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 176 550 744 | 179 517 848 |
| Mark | 164 471 029 | 164 471 029 |

Taxeringsvärden**Totalt taxeringsvärde****359 600 000** **250 600 000***varav byggnader**112 600 000* *85 400 000**varav mark**247 000 000* *165 200 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 690 874 | 690 874 |
| Installationer | 363 123 | 363 123 |
| | 1 053 997 | 1 053 997 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 053 997 | 1 053 997 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Maskiner och inventarier | -329 477 | -250 298 |
| Installationer | -125 373 | -100 111 |
| | -454 850 | -350 409 |

Årets avskrivningar

| | | |
|--------------------------|----------------|-----------------|
| Maskiner och inventarier | -71 080 | -79 179 |
| Installationer | -24 636 | -25 263 |
| | -95 716 | -104 442 |

Ackumulerade avskrivningar

| | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Maskiner och inventarier | -400 557 | -329 477 |
| Installationer | -150 009 | -125 374 |
| | -550 566 | -454 851 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

| | | |
|--------------------------|---------|---------|
| Maskiner och inventarier | 290 317 | 361 397 |
| Installationer | 213 113 | 237 749 |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Pågående ny- och ombyggnation | 168 797 | 168 797 |
| Vid årets slut | 168 797 | 168 797 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 307 | 3 198 |
| Momsfordringar | 979 | 0 |
| Andra kortfristiga fordringar | 664 974* | 372 729 |
| Summa övriga fordringar | 666 260 | 375 927 |

*Inkluderar planerat statligt stöd för installation laddstolpar (298 tk) och fordran SEB pga dubbelinbetald avi samt ränteintäkt på placeringssparkonto.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 113 407 | 92 397 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 65 429 | 64 087 |
| Förutbetald vattenavgift | 11 619 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 3 786 | 3 453 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 73 293 | 66 145 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 82 036 | 99 749 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 349 570 | 325 832 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån | 140 682 348 | 142 682 348 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -36 608 087 | -34 358 087 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 103 074 261 | 107 324 261 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| SEB | 0,83% | 2023-04-28 | 5 250 000,00 | 0,00 | 2 000 000,00 | 3 250 000,00 |
| SEB | 0,66% | 2023-10-28 | 34 358 087,00 | 0,00 | 0,00 | 34 358 087,00 |
| 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 |
| Summa | | | 142 682 348,00 | 0,00 | 2 000 000,00 | 140 682 348,00 |

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18, trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Skatteskulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 0 | 4 425 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 535 115 | 450 015 |
| Debiterad preliminärskatt | -451 187 | -426 426 |
| Summa skatteskulder | 83 928 | 28 014 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga skulder | 0 | 1 129 041 |
| Skuld för moms | -23 777 | -300 929 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 104 354 | 100 436 |
| Summa övriga skulder | 80 577 | 928 548 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 70 150 | 19 024 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 103 255 | 48 976 |
| Upplupna elkostnader | 71 041 | 48 389 |
| Upplupna vattenavgifter | 30 489 | 25 694 |
| Upplupna värmekostnader | 158 697 | 166 773 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 20 906 | 14 960 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 906 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 788 479 | 1 607 586 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 249 923 | 1 931 402 |

Not Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 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.

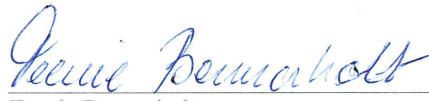
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2023-04-26

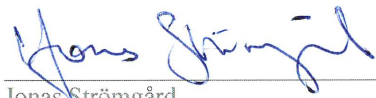
Ort och datum



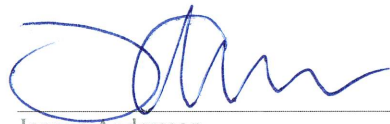
Patrik Svensson



Teenie Bennerholt



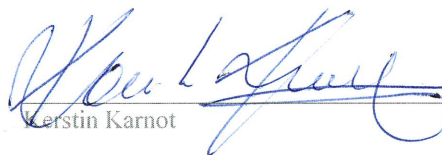
Jonas Strömgård



Joanna Andersson



Akoo Hematbolland



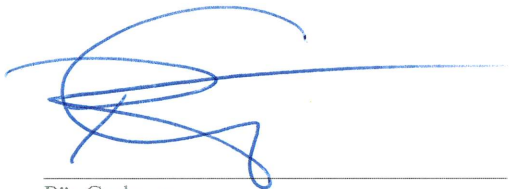
Kerstin Karnot



Jonas Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 - 2023

Conseil Revision



Pär Carlsson
Auktoriserad revisor

Brf Stjärnfallet 21

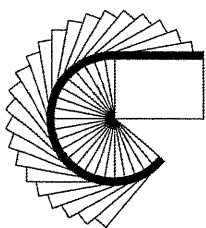
Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Stjärnfallet 21 i samarbete med Riksbyggen

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





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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stjärnfallet 21 för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 27 april 2023

Conseil Revision AB

Pär Carlson

Auktoriserad revisor