



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 med säte i Stockholm org.nr. 769630-9314 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Bengtsson	Ordförande	2025-06-16	
Michael Bengtsson	Ledamot	2022-06-08	
Anders Karlsson	Ordförande	2023-06-21	2025-06-16
Anders Karlsson	Ledamot	2023-06-21	2025-06-24
Marcus Jeramiasson	Ledamot	2022-06-08	
Marcus Boij Haraldsson	Ledamot	2025-06-16	
Camilla Nordström	Ledamot	2025-06-16	
Klara Ledin Höglund	Ledamot	2024-07-02	2025-06-16
Christian Vinterhav	Ledamot	2025-06-16	
Eva Vinterhav	Ledamot	2023-06-21	2025-02-12
Anna Österberg	Ledamot	2025-06-16	
Soma Azad Sadik	Ledamot	2023-06-21	2025-02-12
Anna Hultgren	Ledamot	2023-06-21	2025-06-16
Bert Ellert Alderbrant	Suppleant	2025-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Jeramiasson.

Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Jeramiasson, Marcus Boij Haraldsson, Camilla Nordström, Klara Ledin Höglund, Michael Bengtsson, Christian Vinterhav, Eva Vinterhav, Anders Karlsson, Anna Österberg, Soma Azad Sadik och Anna Hultgren.

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

Valberedning har varit: Hanna Hallbom och Jerker Nordell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

BRF Stjärnströms väg har haft styrelsemöten under året och sammanträtt vid ytterligare tillfällen när behov uppstått. Årsstämman hölls 3 Juni 2025.

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

Avgifter

Föreningen har fortsatt ett positivt kassaflöde samtidigt som vi fortsätter att amortera på våra lån och avsätter medel för framtida underhåll. Ingen avgiftshöjning gjordes under 2025 men då kostnaderna för framför allt vatten och fjärrvärme kommer att höjas under 2026 beslutades det om en avgiftshöjning på 2,5 procent för 2026 vilket också rekommenderas från HSB. Detta säkrar en fortsatt stabil ekonomi samtidigt som vi kan fortsätta på en god amorteringstakt.

Finansiella händelser

Under året har vi förhandlat om tre lån. Det första lånet flyttades från Danske Bank till SEB och bands om till 4 år, andra lånet bands på två år och det sista lånet löper på rörlig ränta. Vi har en mix av bundna och rörliga lån där vi spridit bindningstiderna för att öka förutsägbarheten och minska risken för kraftiga svängningar i föreningens räntekostnader. Vi har även förhandlat om avtal med HSB och sett över vilka tjänster från det ursprungliga avtalet som inte längre var nödvändiga, vilket medförde de administrativa kostnaderna kunde sänkas.

Underhållsplan

Under 2025 slutfördes den underhållsplan som styrelsen, tillsammans med leverantör, arbetade fram under 2024 och som sträcker sig till år 2073. Underhållsplanen ger en god överblick för vilka behov som våra fastigheter står inför. Även om fastigheterna är relativt nya så gäller det att planera underhåll i god tid, något som exempelvis avspeglas i föreningens välbalanserade avgiftsnivåer.

Underhåll

Ommålning har skett på pelare i loftgångarna i svarta huset, även justering/lagning av glasträcke.
Andra skador som lagats är brytskyddet som bytts till soprum port 9, 13, cykelrum och barnvagnsrum port 3.
Ny elektronik på dörrarna i förråd och ingång till port 3.
Armaturer har bytts ut i port 3, 9 och 11.
Nytt serviceavtal för oxyclean maskiner i soprummen.
Filterbyte höst och vår.
Garageport har lagats.
Ett flertal journalsamtal till Kone på grund av problem med hissar.

OVK

Under våren slutfördes den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som påbörjades under 2024 och 2025.

Trivselgrupp

Vår trivselgrupp har under året anordnat två städdagar - en på våren och en på hösten. Utöver städdagarna har trivselgruppen också arrangerat en augustifest med lekar, mingel, grillning, klädbytdag och i december ett glöggmingel med tillhörande bokbytdag. Dessa har varit uppskattade tillfällen där grannar, nya som gamla, har kunnat ses under lättsamma former för att lära känna varandra.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (GENOMFÖRD OCH KLAR)
2026	Reparation av ena byggnadens tak
2028	Spolning av avloppsstammar
2028	Energideklaration
2028	Se över sedumtak, behov för reparation
2030	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	157	151	60	218	175
Skuldsättning, kr/kvm	16 492	16 697	16 832	16 967	17 101
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 492	16 697	16 832	16 967	17 101
Räntekänslighet, %	16	16	21	23	23
Energikostnad, kr/kvm	173	157	184	141	140
Årsavgifter, kr/kvm	1 021	1 023	813	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	1 075	862	832	798
Nettoomsättning, tkr	4 842	4 775	3 814	3 699	3 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 384	-2 189	-2 891	-3 674	-14 336
Soliditet, %	78	78	78	78	78

Förklaringar till nyckeltal, se under not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 526 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	294 245 000	0	0	294 245 000
Underhållsfond, kr	339 047	0	638 310	977 357
S:a bundet eget kapital, kr	294 584 047	0	638 310	295 222 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-25 652 461	-2 188 529	-638 310	-28 479 301
Årets resultat, kr	-2 188 529	2 188 529	-2 384 446	-2 384 446
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-27 840 990	0	-3 022 756	-30 863 747
S:a eget kapital, kr	266 743 057	0	-2 384 446	264 358 610

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 638 310 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-28 479 301
Årets resultat, kr	-2 384 446
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-30 863 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 338 630
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 899
Balanseras i ny räkning, kr	-31 978 478

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 841 615	4 774 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 342	6 061
Summa Rörelseintäkter		4 847 957	4 780 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 048 548	-1 683 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 986	-108 290
Personalkostnader	Not 6	-154 550	-112 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 859 271	-2 859 271
Summa Rörelsekostnader		-5 204 355	-4 762 849
Rörelseresultat		-356 398	18 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 316	10 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 030 364	-2 216 737
Summa Finansiella poster		-2 028 048	-2 206 623
Resultat efter finansiella poster		-2 384 446	-2 188 529
Resultat före skatt		-2 384 446	-2 188 529
Årets resultat		-2 384 446	-2 188 529

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	336 729 520	339 583 160
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	39 419	45 050
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		336 768 939	339 628 210

Summa Anläggningstillgångar

336 768 939 **339 628 210**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 723	1 051
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 243 470	1 645 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 752	90 079
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 345 945	1 736 641

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	552 270	553 587
<i>Summa Kassa och bank</i>		552 270	553 587

Summa Omsättningstillgångar

1 898 215 **2 290 228**

Summa Tillgångar

338 667 153 **341 918 438**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	294 245 000	294 245 000
Fond för yttre underhåll	977 357	339 047
Summa Bundet eget kapital	295 222 357	294 584 047

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-28 479 301	-25 652 461
Årets resultat	-2 384 446	-2 188 529
Summa Ansamlad förlust	-30 863 747	-27 840 991

Summa Eget kapital

264 358 610 **266 743 056**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 137 500	10 000 000
Summa Långfristiga skulder		28 137 500	10 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 218 750	64 268 750
Leverantörsskulder		278 852	257 396
Skatteskulder		31 580	35 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	38 957	36 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	602 904	577 712
Summa Kortfristiga skulder		46 171 043	65 175 382

Summa Skulder

74 308 543 **75 175 382**

Summa Eget kapital och skulder

338 667 153 **341 918 438**

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-356 398	18 094
-----------------	----------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 859 271	2 859 271
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 859 271	2 859 271
------------------	------------------

Erhållen ränta	2 316	10 114
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-2 070 718	-2 177 193
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

434 470	710 286
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 399	-44 906
--	-------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	86 016	207 417
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

92 415	162 510
---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

526 885	872 797
----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-912 500	-600 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-912 500	-600 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-385 615	272 797
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

2 163 145	1 890 348
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

1 777 530	2 163 145
------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid laddstolpar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 542 576	4 542 576
	Årsavgifter bostäder el, ej moms	0	6 435
	Hyror garage och parkeringsplatser	181 450	167 400
	Hyror förbrukningsbaserad	16 529	12 142
	Hyror övrigt	13 800	12 600
	Övriga primära intäkter	88 210	44 929
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 842 565	4 786 082
	Hysesbortfall	-950	-11 200
	<i>Summa</i>	-950	-11 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 841 615	4 774 882

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

6 342

6 061

*Summa Övriga rörelseintäkter***6 342****6 061**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning

-518 674

-455 919

Reparationer

-203 905

-202 957

Planerat underhåll

-223 899

0

El

-114 114

-109 094

Uppvärmning

-511 793

-470 232

Vatten

-141 768

-119 344

Sophämtning

-90 240

-92 742

Fastighetsförsäkring

-79 943

-76 201

Kabel-TV och bredband

-150 332

-138 993

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-13 880

-17 700

*Summa Driftskostnader***-2 048 548****-1 683 182**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-20 668

-31 562

Administrationskostnader

-84 481

-26 301

Extern revision

-14 875

-14 920

Medlemsavgifter

-6 670

-6 670

Föreningsverksamhet

-9 126

-4 284

Övriga förvaltningskostnader

-6 166

-24 554

*Summa Övriga externa kostnader***-141 986****-108 290**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Personalkostnader

Arvode styrelse

-117 600

-85 949

Sociala avgifter

-36 950

-26 157

*Summa Personalkostnader***-154 550****-112 106**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	677	764
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 638	9 350
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 316	10 114
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 027 577	-2 215 777
	Övriga räntekostnader	-2 787	-960
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 030 364	-2 216 737
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	285 364 000	285 364 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	71 341 000	71 341 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	356 705 000	356 705 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 121 840	-14 268 200
	Årets avskrivningar	-2 853 640	-2 853 640
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 975 480	-17 121 840
	<i>Utgående redovisat värde</i>	336 729 520	339 583 160
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	136 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 388 000	1 010 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	760 000
	<i>Summa</i>	206 388 000	212 770 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	221 000 000	221 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	221 000 000	221 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	56 313	56 313
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	56 313	56 313
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 263	-5 631
	Årets avskrivningar	-5 631	-5 631
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 894	-11 263
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 419	45 050
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 225 260	1 609 558
	Övriga fordringar	18 210	35 954
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 243 470	1 645 512
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 752	90 079
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 752	90 079
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Danske Bank	30	30
	SEB	551 287	552 009
	SEB	953	1 548
	<i>Summa Kassa och bank</i>	552 270	553 587

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,55%	2026-12-30	15 500 000	250 000
SEB	2,21%	2026-12-28	19 718 750	600 000
SEB	2,86%	2029-05-28	15 687 500	0
SEB	3,37%	2026-12-28	10 000 000	0
SEB	2,44%	2027-10-28	12 450 000	0
			73 356 250	850 000

Långfristig del	28 137 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	45 218 750
Kortfristig del	45 218 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,55%	2026-12-30	15 500 000	250 000
SEB	2,21%	2026-12-28	19 718 750	600 000
SEB	2,86%	2029-05-28	15 687 500	0
SEB	3,37%	2026-12-28	10 000 000	0
SEB	2,44%	2027-10-28	12 450 000	0
			73 356 250	850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	45 218 750
Kortfristig del	45 218 750

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 313	1 778
Övriga kortfristiga skulder	33 644	34 346
<i>Summa Övriga skulder</i>	38 957	36 124

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	398 245	371 072
	Upplupna räntekostnader	9 682	50 037
	Övriga upplupna kostnader	194 977	156 603
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	602 904	577 712

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Underskrifter

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

Michael Bengtsson
Ordförande

Marcus Jeramiasson

Marcus Boij Haraldsson

Camilla Nordström

Christian Vinterhav

Anna Österberg

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnströms väg 1

Org.nr 769630-9314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnströms väg 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnströms väg 1 för räkenskapsåret 2025 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michael Bengtsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:00:02



Marcus Jeramiasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:11:21



Anna Österberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:40:16



Marcus Boij Haraldsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:11:26



Christian Vinterhav

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:04:13



Pia Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:02:54



Alexandra Lindqvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:15:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexandra Lindqvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:16:07

