



# 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 <sup>2</sup>
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 448
16	garageplatser	0
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>4 448</b>

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

## **Avgifter**

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:**

<b>Årtal</b>	<b>Åtgärd</b>
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 överlåtits 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/m<sup>2</sup>.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	294 245 000	0	0	294 245 000
Underhållsfond, kr	339 047	0	638 310	977 357
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>294 584 047</b>	<b>0</b>	<b>638 310</b>	<b>295 222 357</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
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
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-27 840 990</b>	<b>0</b>	<b>-3 022 756</b>	<b>-30 863 747</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>266 743 057</b>	<b>0</b>	<b>-2 384 446</b>	<b>264 358 610</b>

\* 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
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-30 863 747</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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