



Org Nr: 769630-9314

# Styrelsen för Brf Stjernströms väg 1

Org.nr: 769630-9314

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ER KLH  
M.F. HA DT  
Sw CV



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjärnströms väg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten GIFTAS 1 och OVÄDER 3 och i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	4 448
Parkeringar och garageplatser	16	

Föreningens fastighet är byggd 2018 värdeår 2018.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningens rutiner för filterbyten i ventilationssystemet, grovsopshandtering och grov rengöring av soprum löper på. Undantaget nedan redovisade åtgärder har inga andra större investeringar skett under året.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak	Översyn av sedum och platta tak
2021	Invändigt	Genomgång av lägenheter och allmänna utrymmen
2021	Mark	Anslutning till angränsande mark och gata

#### Övriga väsentliga händelser

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen följt upp och etablerat de många nya avtal som skrevs under föregående år gällande inköpta tjänster, så som exempelvis ekonomisk och teknisk förvaltning, städning och snöröjning. Den dagliga verksamheten funkar tack vare detta bättre och även kostnadsbildningen har förbättrats, vilket ger föreningen bättre förutsättningar ekonomiskt över tid.

Även nya kommande förbättringar har arbetats fram under året med avsikt att under kommande år teckna avtal och genomföra. Det gäller källsortering av sopor, laddstolar i garaget samt förbättrat skalskydd.

Arbetet med frågor gällande totalentreprenaden av föreningens två fastigheter har fortlöpt. Föreningen har haft synpunkter på vissa utföranden som föreningen ansett vara undermåliga. Föreningen har därför via de extra föreningsstämmorna beslutat att själva utföra åtgärder. Parallellt löper en process mellan föreningen och totalentreprenören, där föreningens krav har lagts fram i juridisk instans. En ny entreprenör har anlitats och arbetena påbörjades under hösten 2020 och beräknas vara färdiga runt sommaren 2021. Samtliga åtgärder har finansierats genom ett nytt lån. En höjning av avgifterna från årsskiftet 2020-2021 täcker räntor samt för föreningen totalt sett en ökad amortering. Lösningen ger föreningen handlingsfrihet och bättre marginaler men framförallt syftar den till att säkerställa föreningens fastigheter samt bygga långsiktig ekonomisk stabilitet.

Arbetsgruppen för trivselfrågor har planerat men har tyvärr inte kunnat genomföra några trivseldagar för alla medlemmar pga. Coronapandemin. En del trädgårdsverktyg har dock införskaffats och delar av föreningens mark har under året underhållits av medlemmar som visat intresse för detta.

ER KLH  
M.T. HA DT  
SW CV



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

---

### Stämma

Föreningen har under året hållit ordinarie stämma den 10 juni samt två stycken extra stämmor den 12 mars samt 3 september.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Henrik Andersson	Ordförande
Suzanne Wickerfält	Ledamot
Dennis Tran	Ledamot
Erik Ramberg	Ledamot
Klara Ledin Höglund	Ledamot
Alice Mukaru	Ledamot
Marcus Boij	Ledamot
Elias Gusterman	Ledamot
Jonathan Hoang	Suppleant
Christian Vinterhav	Suppleant
Tommy Gullberg	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-10 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Henrik Andersson	Ordförande
Suzanne Wickerfält	Ledamot
Dennis Tran	Ledamot
Erik Ramberg	Ledamot
Klara Ledin Höglund	Ledamot
Alice Mukaru	Ledamot
Jonathan Hoang	Ledamot
Christian Vinterhav	Suppleant

I tur att avgå alternativt kandidera för omval vid ordinarie föreningsstämma är Henrik Andersson, Erik Ramberg och Klara Ledin Höglund.

Alice Mukaru avgick from styrelsen 2020-11-19 och Christian Vinterhav tillträdde då som ledamot.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Alexandra Lindqvist Föreningsvald ordinarie

### Valberedning

Valberedningen består av Ellen Lübeck och Malin Gullberg Söderbäck.

### Underhållsplan

Då fastigheterna är relativt nyligen uppförda har ingen underhållsplan ännu tagits fram. Föreningen avsätter därför i enlighet med stadgarna medel till fonden för yttre underhåll.

Avsättningens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

ER  
KLH  
HA  
DT  
CU  
PW



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 90 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 12 överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste tre åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	650	650	600
Totala intäkter kr/kvm*	720	737	548
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	216	-16	791
Belåning, kr/kvm	17 237	13 986	14 105
Räntekänslighet	27%	22%	21%
Totala driftkostnader kr/kvm*	271	488	194
Energikostnader kr/kvm	113	150	86

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

ER  
M.P.  
HA  
SW  
KLH  
DT  
CW



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 093	3 017	2 353
Resultat efter finansiella poster	-1 928	-3 149	665
Soliditet	78%	82%	82%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 203 353
Rörelsekostnader	- 4 394 081
Finansiella poster	- 737 463
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 928 191</b>

Planerat underhåll	+ 33 782
Avskrivningar	+ 2 853 640
<b>Årets sparande</b>	<b>959 231</b>

**Årets sparande per kvm total yta 216**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	294 245 000	364 525	300 203	-3 148 935
Reservering till fond 2020		421 800	-421 800	
Ianspråktagande av fond 2020		-33 782	33 782	
Balanserad i ny räkning			-3 148 935	3 148 935
Årets resultat				-1 928 191
Belopp vid årets slut	294 245 000	752 543	-3 236 750	-1 928 191

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 848 732
Årets resultat	-1 928 191
Reservering till underhållsfond	-421 800
Ianspråktagande av underhållsfond	33 782
Summa till stämmans förfogande	<b>-5 164 941</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-5 164 941**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ER  
MA  
KLH  
DT  
CV



## Brf Stjernströms väg 1

		2020-01-01	2019-01-01
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 093 368	3 017 328
Övriga rörelseintäkter	Not 2	109 985	260 027
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-1 205 192	-2 169 950
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 352	-424 615
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-179 897	-179 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 853 640	-2 853 640
Summa rörelsekostnader		-4 394 081	-5 628 150
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 190 728</b>	<b>-2 350 795</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	858	294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-738 321	-798 434
Summa finansiella poster		-737 463	-798 140
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 928 191</b>	<b>-3 148 935</b>

ER MA KLH  
MS. SW EV DT

**Brf Stjernströms väg 1****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 350 997 720 353 851 360

Pågående nyanläggningar

Not 9 6 309 845 0

357 307 565 353 851 360

Summa anläggningstillgångar

357 307 565 353 851 360**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

521 705 154 629

Övriga fordringar

Not 10 569 315 255 187

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 108 436 86 590

1 199 456 496 406

Kassa och bank

Not 12 10 877 906 680 283

Summa omsättningstillgångar

12 077 362 1 176 690**Summa tillgångar****369 384 927 355 028 050**

ER MA KLH  
MT. SAU DT  
CV

**Brf Stjernströms väg 1****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

294 245 000 294 245 000

Yttre underhållsfond

752 543 364 525

294 997 543 294 609 525*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 236 750 300 203

Årets resultat

-1 928 191 -3 148 935-5 164 941 -2 848 732

Summa eget kapital

289 832 602 291 760 793**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 44 568 750 61 687 50044 568 750 61 687 500*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 32 100 000 525 000

Leverantörsskulder

2 311 516 175 265

Skatteskulder

0 276 000

Övriga skulder

Not 15 240 37 723

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 571 819 565 76934 983 575 1 579 757

Summa skulder

79 552 325 63 267 257**Summa eget kapital och skulder****369 384 927 355 028 051**

ER  
AA  
MH  
Jaw  
KLH  
DT  
CV



**Brf Stjernströms väg 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 928 191	-3 148 935
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 853 640	2 853 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	925 449	-295 295
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-388 928	1 704 064
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 828 818	-1 336 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 365 339	72 540
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 309 845	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 309 845	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	14 456 250	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 456 250	-525 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>10 511 744</b>	<b>-452 460</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>935 470</b>	<b>1 387 931</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 447 214</b>	<b>935 471</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

MA  
EU  
MA ER  
KLH  
PT CV



## Brf Stjernströms väg 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

ER  
N.T. HN KLH  
ER & DT  
W

**Brf Stjärnströms väg 1**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 891 328	2 891 328
Individuell mätning el	1 200	0
Hyror	212 840	126 000
Bruttoomsättning	<u>3 105 368</u>	<u>3 017 328</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 000	0
	<b>3 093 368</b>	<b>3 017 328</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<u>109 985</u>	<u>260 027</u>
	<b>109 985</b>	<b>260 027</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	165 771	430 331
Reparationer	370 611	210 352
El	61 807	115 190
Uppvärmning	416 843	520 847
Vatten	27 037	33 008
Sophämtning	56 429	51 670
Fastighetsförsäkring	44 285	193 525
Kabel-TV och bredband	137 058	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-279 637	276 000
Förvaltningsarvoden	140 275	109 544
Övriga driftkostnader	30 931	7 208
Planerat underhåll	33 782	222 275
	<u>1 205 192</u>	<u>2 169 950</u>
	<b>1 205 192</b>	<b>2 169 950</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	13 500
Hyror och arrenden	0	2 800
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 767	58 502
Administrationskostnader	122 195	51 975
Extern revision	12 500	-7 500
Konsultkostnader	0	305 338
Medlemsavgifter	12 890	0
	<u>155 352</u>	<u>424 615</u>
	<b>155 352</b>	<b>424 615</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	139 500	140 998
Sociala avgifter	40 397	38 947
	<u>179 897</u>	<u>179 945</u>
	<b>179 897</b>	<b>179 945</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	331	0
Övriga ränteintäkter	527	294
	<u>858</u>	<u>294</u>
	<b>858</b>	<b>294</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	726 611	798 434
Övriga räntekostnader	11 710	0
	<u>738 321</u>	<u>798 434</u>
	<b>738 321</b>	<b>798 434</b>

MP  
ER  
HM  
SW  
KLH  
DT  
CV

**Brf Stjernströms väg 1**

Noter	2020-12-31	2019-12-31																														
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>																																
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>																																
Ingående anskaffningsvärde byggnader	285 364 000	285 364 000																														
Ingående anskaffningsvärde mark	71 341 000	71 341 000																														
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>356 705 000</b>	<b>356 705 000</b>																														
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>																																
Ingående avskrivningar	-2 853 640	0																														
Årets avskrivningar	-2 853 640	-2 853 640																														
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 707 280</b>	<b>-2 853 640</b>																														
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>350 997 720</b>	<b>353 851 360</b>																														
<b>Taxeringsvärde</b>																																
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000																														
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 600 000	45 600 000																														
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>140 600 000</b>	<b>140 600 000</b>																														
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>																																
Årets investeringar	6 309 845	0																														
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>6 309 845</b>	<b>0</b>																														
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>																																
Skattekonto	6	0																														
Avräkningskonto HSB Stockholm	569 309	255 187																														
	<b>569 315</b>	<b>255 187</b>																														
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																
Förutbetalda kostnader	108 436	86 590																														
	<b>108 436</b>	<b>86 590</b>																														
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
<b>Not 12 Kassa och bank</b>																																
SEB	10 877 906	0																														
Nordea	0	584																														
Övriga bankkonton	0	679 700																														
	<b>10 877 906</b>	<b>680 283</b>																														
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>																																
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Danske Bank</td><td>1335-01-57246</td><td>1,35%</td><td>2021-05-31</td><td>31 500 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SEB</td><td>43972405</td><td>0,90%</td><td>2023-12-28</td><td>30 318 750</td><td>0</td></tr><tr><td>SEB</td><td>44926172</td><td>0,78%</td><td>2025-10-28</td><td>14 850 000</td><td>600 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>76 668 750</td><td>600 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Danske Bank	1335-01-57246	1,35%	2021-05-31	31 500 000	0	SEB	43972405	0,90%	2023-12-28	30 318 750	0	SEB	44926172	0,78%	2025-10-28	14 850 000	600 000					76 668 750	600 000		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																											
Danske Bank	1335-01-57246	1,35%	2021-05-31	31 500 000	0																											
SEB	43972405	0,90%	2023-12-28	30 318 750	0																											
SEB	44926172	0,78%	2025-10-28	14 850 000	600 000																											
				76 668 750	600 000																											
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		73 668 750																														
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>44 568 750</b>																														

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

ER HA KLH  
MT. JU DT CW

**Brf Stjernströms väg 1**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	221 000 000	221 000 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	32 100 000	525 000
	<b>32 100 000</b>	<b>525 000</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>		
Källskatt	0	20 925
Övriga kortfristiga skulder	240	240
	<b>240</b>	<b>21 165</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	3 341	17 305
Förutbetalda hyror och avgifter	319 160	255 187
Övriga upplupna kostnader	249 318	309 834
	<b>571 819</b>	<b>582 326</b>

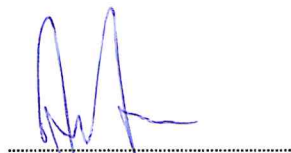
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 29/11-21

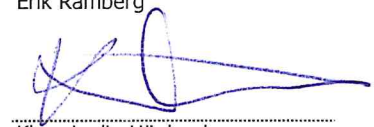
  
Christian Vinterhav

  
Dennis Tran

  
Erik Ramberg

  
Henrik Andersson  
Ordförande

  
Jonathan Hoang

  
Klara Ledin Höglund

  
Suzanne Wickerfält

Min revisionsberättelse har 2021-05-07 lämnats beträffande denna årsredovisning



Alexander Lindqvist  
Auktionskad revisor  
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Stjernströms väg 1

Org.nr 769630-9314

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjernströms väg 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Stjernströms väg 1 för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

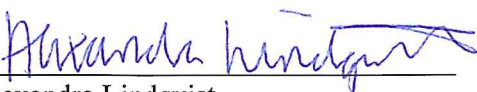
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 7 maj 2021



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor