



Org Nr: 769630-9314

# Styrelsen för Brf Stjärnströms väg 1

Org.nr: 769630-9314

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

*Handwritten signatures:*  
M.P. av Lg  
K. S. S. S. S.



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### 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. 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, grovsoppantering och grovrengöring av soprum löper på. Undantaget nedan redovisade åtgärder har inga andra större investeringar skett under året.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Invändigt	OVK genomgång av all ventilation i samtliga lägenheter
2021	Mark	Framsidan av hus Oväder 3 åtgärdad
2022	Utvändigt	Samtliga soppdörrar har bytts ut
2022	Utvändigt	Byte till låsbrickor på alla portar på framsidan
2022	Invändigt	Injustering av värmesystemet i samtliga lägenheter
2022	Invändigt	Små trappor utbytta
2022	Invändigt	Elen genomgången i hus oväder 3
2022	Invändigt	Elladdare installerat i Garaget i Giftas 1

#### Övriga väsentliga händelser - Styrelsens arbete

Under året har styrelsen färdigställt de återstående arbeten med Kvalitets bygg OVK:n. Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2/6 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. Under coronan har de skett digitalt, senare delen av året fysiskt. Vi har tecknat avtal med One Co Networks AB för installation av 4 st laddenheter i garaget. Föreningen har tecknat avtal med Stockholm exergi, för insjustering av värmesystemet som sker under våren 2022 samt januari 2023. Fortfarande så pågår en process mellan föreningen och totalentreprenören. Trivseldagar har genomförts för medlemmarna, med grillning och städning av våra gemensamma ytor. Utbyte till Nyckelbrickor har skett med företaget Sigure Scandinavia AB. Framsidan på vita huset Oväder 3, har färdigställts av företaget SIDCO. Alla våra yttre dörrar byts ut av företaget Järnet. Inre dörrar byts ut i hus 9 av företaget LW Glas&Metall.

MS  
EW  
SW  
KM  
LS



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

---

### Underhåll

Städning och desinfektion av soprummen sker 2ggr / år. Fönsterputs har skett i samtliga trappuppgångar. Trappan ut till takterrassen är utbytt och fastsatt samt nya socklar monterat. Service sker kontinuerligt av garageporten samt våra hissar.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Vid stämman deltog 50 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-02 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Henrik Andersson	Ordförande
Suzanne Wickerfält	Ledamot
Dennis Tran	Ledamot
Erik Ramberg	Ledamot
Klara Ledin Höglund	Sekreterare
Jonatan Hoang	Ledamot
Christian Vinterhav	Suppleant

Styrelsen har under 2021-06-02 - 2021-12-31 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christian Vinterhav	Ledamot
Jonathan Hoang	Ledamot
Karl Melin	Ledamot
Lennart Söderbäck	Ledamot
Suzanne Wickerfält	Ledamot
Dennis Tran	Ledamot avgick 2021-10-13
Rolla Etafo	Suppleant
Amanda Dahlgren	Suppleant
Lennart Söderbäck	Suppleant blir ledamot 2021-08-10
Karl Melin	Suppleant blir ledamot 2021-08-18

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Suzanne Wickerfält, Cristian Vinterhav och Jonathan Hoang.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Suzanne Wickerfält, Jonathan Hoang samt Cristian Vinterhav. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Alexandra Lindqvist Föreningsvald ordinarie

### Valberedning

Valberedningen består av Ellen Lubeck och Malin Gullberg Söderbäck.

### Underhållsplan

Då fastigheterna är relativt nyligen uppförd 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 utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Handwritten signatures in blue ink: AP, M.F., SW, KU, and LS.



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

### 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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 95 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 10 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 fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	175	216	-16	791
Skuldsättning, kr/kvm	17 101	17 236	13 986	14 105
Räntekänslighet, %	23%	27%	22%	21%
Energikostnad, kr/kvm	140	113	150	86
Driftskostnad, kr/kvm*	477	271	488	194
Årsavgift, kr/kvm	748	650	650	600
Totala intäkter, kr/kvm*	798	720	737	548

*\*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 494	3 093	3 017	2 353
Resultat efter finansiella poster i tkr	-14 336	-1 928	-3 149	665
Soliditet %	78%	78%	82%	82%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

MS. 28  
Kv SW  
CV



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

---

### Förklaring av nyckeltal

#### 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 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 bostadsrätts 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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 bostadsrätts 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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MS", "LS", "SW", "CV", and "KJ".



## Förvaltningsberättelse för Brf Stjernströms väg 1

### 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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		3 551 159
Rörelsekostnader	-	17 239 704
Finansiella poster	-	647 853
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 336 398</b>

Planerat underhåll	+	12 262 766
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 853 640
<b>Årets sparande</b>		<b>780 007</b>

**Årets sparande per kvm total yta 175**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	294 245 000		752 543	-3 236 750	-1 928 191
Reservering till fond 2021			421 800	-421 800	
Ianspråktagande av fond 2021			-66 247	66 247	
Balanserad i ny räkning				-1 928 191	1 928 191
Årets resultat					-14 336 398
Belopp vid årets slut	294 245 000		1 108 096	-5 520 494	-14 336 398

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 164 941
Årets resultat	-14 336 398
Reservering till underhållsfond	-421 800
Ianspråktagande av underhållsfond	66 247
Summa till stämmans förfogande	<b>-19 856 892</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-19 856 892</b>
-------------------------	--------------------

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

*Handwritten signatures and initials:*  
M.F. LS  
SW  
CU



## Brf Stjernströms väg 1

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 494 391	3 093 368
Övriga rörelseintäkter	Not 2	56 768	109 985
Summa rörelseintäkter		<u>3 551 159</u>	<u>3 203 353</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-14 022 169	-1 205 192
Övriga externa kostnader	Not 4	-316 890	-155 352
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-47 005	-179 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 853 640	-2 853 640
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	0
Summa rörelsekostnader		<u>-17 239 704</u>	<u>-4 394 081</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13 688 545</b>	<b>-1 190 728</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	692	858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-648 545	-738 321
Summa finansiella poster		<u>-647 853</u>	<u>-737 463</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 336 398</b>	<b>-1 928 191</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 336 398</b>	<b>-1 928 191</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JH, MT, SW, MV, CV

**Brf Stjernströms väg 1****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 348 144 080 350 997 720

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 6 309 845

348 144 080 357 307 565

Summa anläggningstillgångar

348 144 080 357 307 565**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

521 536 521 705

Övriga fordringar

Not 11 1 037 105 569 315

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 88 153 108 436

1 646 794 1 199 456

Kassa och bank

Not 13 2 648 602 10 877 906

Summa omsättningstillgångar

4 295 396 12 077 362**Summa tillgångar****352 439 476 369 384 927**

ms. J. L. S.  
AP CV SW



**Brf Stjernströms väg 1**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	294 245 000	294 245 000
Yttre underhållsfond	1 108 096	752 543
	<u>295 353 096</u>	<u>294 997 543</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 520 494	-3 236 750
Årets resultat	-14 336 398	-1 928 191
	<u>-19 856 892</u>	<u>-5 164 941</u>
Summa eget kapital	<u>275 496 204</u>	<u>289 832 602</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 59 718 750	44 568 750
	<u>59 718 750</u>	<u>44 568 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 16 350 000	32 100 000
Leverantörsskulder	169 923	2 311 516
Övriga skulder	Not 16 9 305	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 695 295	571 819
	<u>17 224 522</u>	<u>34 983 575</u>
Summa skulder	<u>76 943 272</u>	<u>79 552 325</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>352 439 476</u></b>	<b><u>369 384 927</u></b>

VP  
K4 L8  
CV SW

**Brf Stjernströms väg 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-14 336 398	-1 928 191
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 853 640	2 853 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	-11 482 758	925 449
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 451	-388 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 009 053	1 828 819
Kassaflöde från löpande verksamhet	-13 471 360	2 365 340
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	6 309 845	-6 309 845
Kassaflöde från investeringsverksamhet	6 309 845	-6 309 845
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	14 456 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	14 456 250
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 761 515</b>	<b>10 511 745</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 447 215</b>	<b>935 470</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 685 700</b>	<b>11 447 214</b>

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

MSJ  
aw  
28  
80



## 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.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 kronor per lägenhet.

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

Handwritten signatures and initials:   
A large blue signature on the left.   
A cluster of initials on the right: "M.T.", "JKM", "CV", "LS", and "SW".

**Brf Stjernströms väg 1**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 325 008	2 891 328
Individuell mätning el	3 600	1 200
Individuell mätning vatten	0	0
Hyror	175 533	212 840
Bredband	0	0
Övriga intäkter	0	0
Bruttoomsättning	<u>3 504 141</u>	<u>3 105 368</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 750	-12 000
Hyresförluster	0	0
Avsatt till inre fond	0	0
	<b>3 494 391</b>	<b>2 983 383</b>
<b>Not 2    Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga rörelseintäkter	<u>56 768</u>	<u>109 985</u>
	<b>56 768</b>	<b>109 985</b>
<b>Not 3    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	254 611	165 771
Reparationer	405 961	370 611
El	107 936	61 807
Uppvärmning	474 169	416 843
Vatten	44 284	27 037
Sophämtning	78 942	56 429
Fastighetsförsäkring	38 273	44 285
Kabel-TV och bredband	172 129	137 058
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-279 637
Förvaltningsarvoden	150 407	140 275
Tomträttsavgäld	0	0
Övriga driftkostnader	32 692	30 931
Planerat underhåll	<u>12 262 766</u>	<u>33 782</u>
	<b>14 022 169</b>	<b>1 205 192</b>
<b>Not 4    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	0
Hyror och arrenden	86 008	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 500	7 767
Administrationskostnader	195 732	122 195
Extern revision	21 650	12 500
Konsultkostnader	0	0
Medlemsavgifter	0	12 890
	<u>316 890</u>	<u>155 352</u>
<b>Not 5    Personalkostnader och arvoden</b>		
Medeltalet anställda	0	0
Arvode styrelse	70 950	139 500
Revisionsarvode	0	0
Övriga arvoden	0	0
Löner och övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	-23 945	40 397
Uttagsbeskattning	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0

*[Handwritten signatures and initials]*

**Brf Stjernströms väg 1**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Övriga personalkostnader	0	0
	<b>47 005</b>	<b>179 897</b>
<b>Not 6 Övriga rörelsekostnader</b>		
	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	607	331
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Ränteswap intäkter	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
Övriga ränteintäkter	85	527
	<b>692</b>	<b>858</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	647 711	726 611
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Ränteswap kostnader	0	0
Övriga räntekostnader	834	11 710
	<b>648 545</b>	<b>738 321</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L8" and "SW".



## Brf Stjernströms väg 1

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 707 280	-2 853 640
Årets avskrivningar	-2 853 640	-2 853 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 560 920</b>	<b>-5 707 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>348 144 080</b>	<b>350 997 720</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 600 000	45 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>140 600 000</b>	<b>140 600 000</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 309 845	0
Årets investeringar	-6 309 845	6 309 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>6 309 845</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	7	6
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 028 033	569 309
	<b>1 028 040</b>	<b>569 315</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	88 153	108 436
	<b>88 153</b>	<b>108 436</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
SEB	2 648 602	10 877 906
	<b>2 648 602</b>	<b>10 877 906</b>

MS  
L8  
AV  
SW

**Brf Stjernströms väg 1****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020117356	0,31%	2022-05-31	15 750 000	0
Danske Bank	13020117364	0,60%	2024-05-31	15 750 000	0
SEB	43972405	0,90%	2023-12-28	30 318 750	0
SEB	44926172	0,78%	2025-10-28	14 250 000	600 000
				<u>76 068 750</u>	<u>600 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 068 750**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **59 718 750**

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.

**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 221 000 000 221 000 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 16 350 000 32 100 000  
**16 350 000** **32 100 000****Not 16 Övriga skulder**Inre fond 0 0  
Övriga kortfristiga skulder 9 305 240  
**9 305** **240****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 2 531 3 341  
Förutbetalda hyror och avgifter 291 123 319 160  
Övriga upplupna kostnader 401 641 249 318  
**695 295** **571 819**

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

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

107. 18  
av [signature] [signature]



**Brf Stjernströms väg 1**

**Noter**

**2021-12-31**

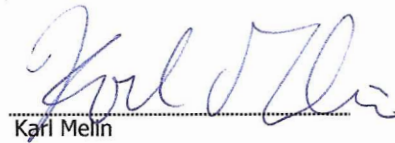
**2020-12-31**

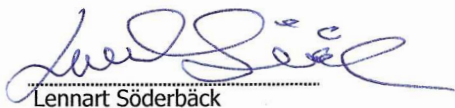
STOCKHOLM 2022-05-10

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av:

  
Christian Vinterhav

  
Jonathan Hoang

  
Karl Melin

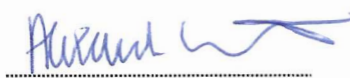
  
Lennart Söderbäck

  
Suzanne Wickerfält  
Ordförande

Min revisionsberättelse har 2022-05-12

lämnats beträffande denna årsredovisning





Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad 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 2021.

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 2021-12-31 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 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 revisions sed 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 2021 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 maj 2022



---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor