



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

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 2019-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
99-2933-3 GAR	2015-10-12	2016
Giftas 1	2015-10-12	2016
Oväder 3	2015-10-12	2016
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. Styrelseansvar ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4448
16	garageplatser	0
Totalt 84 objekt		4448

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.
Suzanne Wickerfält	Ordförande	2021-06-06	2022-06-08
Suzanne Wickerfält	Ledamot	2019-12-05	2022-12-29
Amanda Dahlgren	Ordförande	2022-06-08	
Amanda Dahlgren	Suppleant	2021-06-06	2022-06-08
Jonathan Hoang	Ledamot	2020-07-07	2022-06-08
Lennart Söderbäck	Ledamot	2021-08-17	
Michael Bengtsson	Ledamot	2022-06-08	
Rolla Estaifo	Ledamot	2022-06-08	
Rolla Estaifo	Suppleant	2021-06-06	2022-06-08
Christian Vinterhav	Ledamot	2020-11-29	2022-06-08
Karl Melin	Ledamot	2021-06-06	
Emelie Heinlo	Ledamot	2022-12-29	
Emelie Heinlo	Suppleant	2022-06-08	2022-12-29
Marcus Jeramiasson	Suppleant	2022-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Söderbäck, Karl Melin, Amanda Dahlgren och Rolla Estaifo.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Suzanne Wickerfält, Jonathan Hoang, Lennart Söderbäck, Christian Vinterhav, Karl Melin, Amanda Dahlgren.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Hammarberg & Lindqvist Revision AB.

Valberedning har varit: Jonathan Hoang och Klara Ledin Höglund valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Verksamhetsberättelse Stjärnströms väg 2022

Brf stjärnströms väg har haft 13 styrelsemöten under året. Stämman hölls den 2:a juni 2022.

Styrelsen har bjudit in till två Trädgårds- och städdagar. En under vårterminen och ett tillfälle i oktober 2022.

Fyra laddplatser installerades under årsskiftet 2021 och 2022. Tre av dessa platser används som laddplatser i dagsläget.

Föreningen har installerat ett nytt nyckelsystem med brickor. Dessa går att använda vid fastighetens fem huvuddörrar.

Ett antal dörrar till exempelvis soprum och källarförråd har bytts ut under året, för att minska risk för inbrott etc.

Mindre arbeten i enskilda lägenheter har genomförts.

Föreningen har genomfört ett större arbete med att färdigställa utemiljön så som exempelvis:

- Plattor har lagts vi infarten till fastighetens garage.
- En uteplats har ordnats på det svarta husets innergård.
- Framför fastighetens vita hus har en angränsande mur byggts och markarbeten för att iordningställa marken framför huset har genomförts.
- Skyddsstängsel har satts upp både bakom det svarta huset och det vita huset.
- Planteringar och större planteringslådor kring fastigheten har iordningsställts.

När det gäller finansiella händelser utöver de faktiska siffrorna har följande händelser skett:

- Ett nytt elavtal har tecknats. Från ett rörligt avtal till ett avtal som är en kombination av rörligt och bundet avtal.
- Ett av föreningens lån har skrivits om under vt 2002. Lånet är from 2022 rörligt på 3 månadersbasis.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	N/A
Sparande, kr/kvm	218	175	216	-16	0
Skuldsättning, kr/kvm	16 967	17 101	17 236	13 986	0
Räntekänslighet, %	23	23	27	22	0
Energikostnad, kr/kvm	141	140	113	150	0
Driftskostnad, kr/kvm	460	477	338	574	0
Årsavgifter, kr/kvm	748	748	650	650	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	798	720	737	0
Nettoomsättning, tkr	3 699	3 551	3 203	3 277	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 674	-14 336	-1 928	-3 149	0
Soliditet, %	78	78	78	82	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 108 096	0	-1 108 096	0
S:a bundet eget kapital, kr	295 353 096	0	-1 108 096	294 245 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 520 494	-14 336 398	1 108 096	-18 748 796
Årets resultat, kr	-14 336 398	14 336 398	-3 259 281	-3 673 762
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 856 892	0	-2 151 185	-22 422 558
S:a eget kapital, kr	275 496 204	0	-3 259 281	271 822 442

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	-19 856 892
Årets resultat, kr	-3 673 762
Reservation till underhållsfond, kr	-421 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 529 896
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 422 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-22 422 558

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



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1

Org.nr: 769630-9314

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Bostadsrättsföreningen Stjärnströms väg 1
Resultaträkning
**2022-01-01
2022-12-31**
**2021-01-01
2021-12-31**
Rörelseintäkter

Nettoomsättning Not 1 3 642 343 3 551 159

Rörelsekostnader

Drift och underhåll Not 2 -3 452 645 -14 022 169

Övriga externa kostnader Not 3 -236 595 -316 890

Personalkostnader och arvoden Not 4 -90 268 -47 005

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -2 853 640 -2 853 640

Summa rörelsekostnader -6 633 148 -17 239 704

Rörelseresultat
-2 990 805
-13 688 545
Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter Not 5 1 550 692

Räntekostnader och liknande resultatposter Not 6 -684 507 -648 545

Summa finansiella poster -682 957 -647 853

Årets resultat
-3 673 762
-14 336 398

Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	345 290 440	348 144 080
Inventarier	Not 8	56 313	0
		<u>345 346 753</u>	<u>348 144 080</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>345 346 753</u>	<u>348 144 080</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		525 440	521 536
Övriga fordringar	Not 9	994 722	1 037 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	115 482	88 153
		<u>1 635 645</u>	<u>1 646 794</u>
Kassa och bank	Not 11	858 108	2 648 602
Summa omsättningstillgångar		<u>2 493 753</u>	<u>4 295 396</u>
Summa tillgångar		<u>347 840 505</u>	<u>352 439 476</u>

Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	294 245 000	294 245 000
Yttre underhållsfond	0	1 108 096
	<u>294 245 000</u>	<u>295 353 096</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-18 748 796	-5 520 494
Årets resultat	-3 673 762	-14 336 398
	<u>-22 422 557</u>	<u>-19 856 892</u>
Summa eget kapital	<u>271 822 443</u>	<u>275 496 204</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 28 800 000	59 718 750
	<u>28 800 000</u>	<u>59 718 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 46 668 750	16 350 000
Leverantörsskulder	80 035	169 923
Övriga skulder	Not 14 16 695	9 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 452 583	695 295
	<u>47 218 063</u>	<u>17 224 522</u>
Summa skulder	<u>76 018 063</u>	<u>76 943 272</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>347 840 506</u>	<u>352 439 476</u>

Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 673 762	-14 336 398
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 853 640	2 853 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	-820 122	-11 482 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 233	20 451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-325 209	-2 009 053
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 176 564	-13 471 360
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-56 313	6 309 845
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-56 313	6 309 845
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	-1 832 877	-7 761 515
Likvida medel vid årets början	3 685 700	11 447 215
Likvida medel vid årets slut	1 852 823	3 685 700

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

Bostadsrättsföreningen Stjärnströms 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 5 år från anskaffningstillfället.

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 1 519 kronor per lägenhet.

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

Bostadsrättsföreningen Stjärnströms väg 1

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 325 008	3 325 008
Individuell mätning el	-300	3 600
Hyror	183 000	175 533
Övriga intäkter	144 385	56 768
Bruttoomsättning	<u>3 652 093</u>	<u>3 560 909</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 750	-9 750
	3 642 343	3 551 159
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	146 852	254 611
Reparationer	333 835	405 961
El	122 755	107 936
Uppvärmning	456 784	474 169
Vatten	41 665	44 284
Sophämtning	74 654	78 942
Fastighetsförsäkring	50 613	38 273
Kabel-TV och bredband	161 325	172 129
Förvaltningsarvoden	151 382	150 407
Övriga driftkostnader	24 716	32 692
Planerat underhåll	<u>1 888 064</u>	<u>12 262 766</u>
	3 452 645	14 022 169
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	0
Hyror och arrenden	86 088	86 008
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 495	13 500
Administrationskostnader	91 792	195 732
Extern revision	21 650	21 650
Medlemsavgifter	<u>6 570</u>	<u>0</u>
	236 595	316 890
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	71 399	70 950
Sociala avgifter	<u>18 869</u>	<u>-23 945</u>
	90 268	47 005
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 516	607
Övriga ränteintäkter	<u>34</u>	<u>85</u>
	1 550	692
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	683 388	647 711
Övriga räntekostnader	<u>1 118</u>	<u>834</u>
	684 507	648 545

Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	285 364 000	285 364 000
Ingående anskaffningsvärde mark	71 341 000	71 341 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 705 000	356 705 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 560 920	-5 707 280
Årets avskrivningar	-2 853 640	-2 853 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 414 560	-8 560 920
Utgående redovisat värde	345 290 440	348 144 080
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	45 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	211 000 000	140 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	56 313	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 313	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7	7
Avräkningskonto HSB Stockholm	994 715	1 037 098
Övriga fordringar	0	0
	994 723	1 037 105
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	115 482	88 153
	115 482	88 153

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Stjärnströms väg 1

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Kassa och bank						
	SEB	858 108	2 648 602				
		858 108	2 648 602				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Danske Bank	13020117364	0,60%	2024-05-31	15 750 000	0	
	Danske Bank	13020126746	3,74%	2023-06-30	15 750 000	0	
	SEB	43972405	0,90%	2023-12-28	30 318 750	0	
	SEB	44926172	0,78%	2025-10-28	13 650 000	600 000	
					75 468 750	600 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					72 468 750	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 800 000	
	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 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				30 918 750	16 350 000	
					30 918 750	16 350 000	
Not 14	Övriga skulder						
	Inre fond				0	0	
	Övriga kortfristiga skulder				16 695	9 305	
					16 695	9 305	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				3 690	2 531	
	Förutbetalda hyror och avgifter				296 542	291 123	
	Övriga upplupna kostnader				152 351	401 641	
					452 583	695 295	

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

**Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Amanda Dahlgren
Ordförande

.....
Emelie Heinlo

.....
Karl Melin

.....
Lennart Söderbäck

.....
Michael Bengtsson

.....
Rolla Estaifo

.....
Marcus Jeramiasson

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
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 2022.

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 2022-12-31 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 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 Stjernströms väg 1 för räkenskapsåret 2022 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMANDA DAHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:56:57



KARL MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:04:36



ROLLA ESTAIFO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 11:10:48



MICHAEL BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 08:41:51



LENNART SÖDERBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 10:28:38



EMELIE HEINLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 08:53:27



MARCUS JERAMIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:18:38



ALEXANDRA LINDQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:42:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Stjernströms väg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA LINDQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:44:24



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.