

Årsredovisning

Brf Stjärnhuset
Linköping Centrum
Org nr: 769638-6726

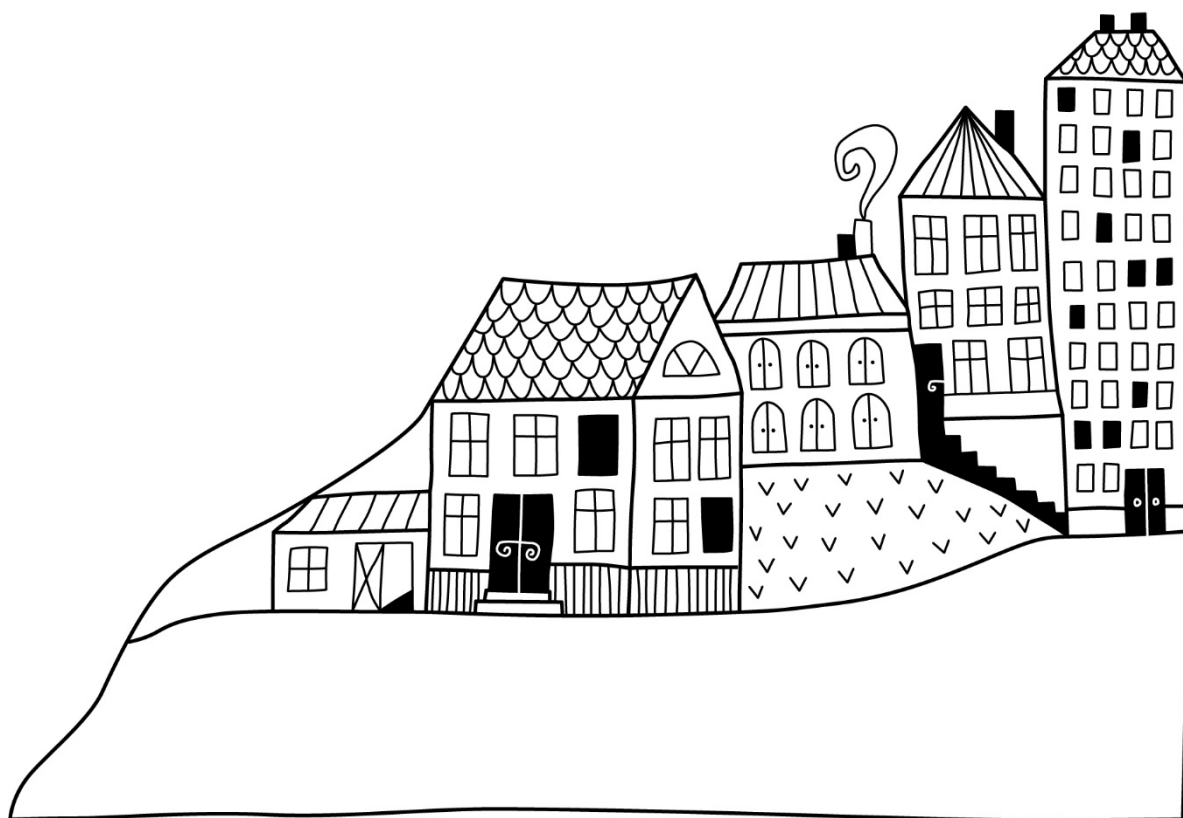
2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnhuset Linköping
Centrum får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-19. Föreningen förvärvade del av fastigheten Linköping Ormtjusaren som 3-d fastighet och därpå uppförde ettflerbostadshus med totalt 128 stycken bostadsrätter samt del av underliggande garage vilket färdigställdes under 2021. Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 813 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 126 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens adresser: Östsvängen 1 A-C, Ulvåsavägen 2 A

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Bostäder	Antal
1 r.o.k	102
2 r.o.k	20
3 r.o.k	2
4 r.o.k	4
Summa	128



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	30	Lokaler avser i detta fall garage. Samtliga garageplatser har samma ägare, vilken i sin tur hyr ut platserna. Ytan för garaget har schablonberäknats till 12 kvm/plats. Totalt 360 kvm.

Bostäder bostadsrätt 3 982 m²

Årets taxeringsvärde 106 400 000

Föregående års taxeringsvärde 106 400 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 385 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen har ännu inte upprättat en underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	62 500



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Dahlqvist	Ordförande	2025
Hugo Beck-Friis	Ledamot	2025
Nathalie Hauer	Ledamot	2025
Ida Eklind	Ledamot	2025
Daniel Klasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Gustafsson	Suppleant	2025
Felicia Filipsson	Suppleant	2025
Kerstin Lindmark	Suppleant	2025
Odin Dahlström	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft problem med flertalet vattenskador.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 272 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 274 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-10-01 då den höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 720	3 425	2 876	1 175	0
Resultat efter finansiella poster*	-3 687	-3 158	-3 279	-875	0
Soliditet %*	73	74	74	74	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	60	97	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	869	828	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	172	189	-	-	-
Sparande kr/kvm*	43	165	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	15 507	15 586	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 507	15 586	-	-	-
Räntekänslighet %*	17,2	18,1	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Föreningens yta upplåten med bostadsrätt är beräknad på bostadsrättsytan 3 982 kvm
Nyckeltalen bakåt i tiden har räknats om.

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -3 687 067kr för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar och ökade räntekostnader under året. Föreningen har även drabbats av flertalet stora vattenskador. Föreningen visar samtidigt ett positivt kassaflöde på 14 794kr räkenskapsåret 2024. För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgifterna med 20% 2024-10-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 631 500	0	149 520	-4 303 469	-3 157 574
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 157 574	3 157 574
Föregående års fondavsättning			122 000	-122 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Årets resultat					-3 687 067
Vid årets slut	189 631 500	0	271 520	-7 583 043	-3 687 067

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -7 583 043

Årets resultat -3 658 067

Summa -11 270 110

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Avsättning till underhållsfond -122 000

Ianspråktagande av fond -62 500

Att balansera i ny räkning i kr - 11 454 610

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 720 469	3 425 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 237 136	109 820
Summa		5 957 605	3 535 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 733 895	-1 264 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 656	-249 422
Personalkostnader	Not 6	-114 300	-57 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 813 256	-3 813 060
Summa rörelsekostnader		-8 088 107	-5 384 086
Rörelseresultat		-2 130 502	-1 848 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		969	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 557 535	-1 308 615
Summa finansiella poster		-1 556 565	-1 308 611
Resultat efter finansiella poster		-3 687 067	-3 157 574
Årets resultat		-3 687 067	-3 157 574



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	238 226 417	243 620 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 580 342	0
Summa materiella anläggningstillgångar		239 806 759	243 620 015
Summa anläggningstillgångar		239 806 759	243 620 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 217	9 936
Övriga fordringar		33 117	110 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	48 594	45 944
Summa kortfristiga fordringar		115 928	165 884
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 408 331	3 393 537
Summa kassa och bank		3 408 331	3 393 537
Summa omsättningstillgångar		3 524 259	3 559 421
Summa tillgångar		243 331 018	247 179 436



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 631 500	189 631 500
Fond för yttre underhåll		271 520	149 520
Summa bundet eget kapital		189 903 020	189 781 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 583 043	−4 303 469
Årets resultat		−3 687 067	−3 157 574
Summa fritt eget kapital		−11 270 110	−7 461 043
Summa eget kapital		178 632 910	182 319 977
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	61 434 146	20 687 281
Summa långfristiga skulder		61 434 146	20 687 281
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	313 848	41 374 561
Leverantörsskulder		293 833	262 342
Övriga skulder	Not 12	2 183 485	2 177 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	472 796	357 503
Summa kortfristiga skulder		3 263 962	44 172 178
Summa eget kapital och skulder		243 331 018	247 179 436



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 130 502	-1 848 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 813 256	3 813 060
	1 682 754	1 964 097
Erhållen ränta	969	4
Erlagd ränta	-1 551 810	-1 308 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 914	655 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	49 956	6 349
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	146 772	-98 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 642	563 272
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-313 848	-313 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-313 848	-313 848
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	14 794	249 424
Likvida medel vid årets början	3 393 537	3 144 113
Likvida medel vid årets slut	3 408 331	3 393 537



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåren har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stommekompletteringar/innerväggar	Linjär	50
Värme, sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	30
Dörrar	Linjär	30
Restpost	Linjär	50
Installationer*	Linjär	15

**Har tidigare redovisats som styr och övervakningssystem. Numera installationer.*

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 459 852	3 295 224
Årsavgifter, lokaler	130 080	0
Årsavgifter, övriga	0	130 080
Övriga ersättningar	130 548	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Summa nettoomsättning	3 720 469	3 425 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	112 223	109 820
Försäkringsersättningar	2 124 913	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 237 136	109 820

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-62 500	0
Reparationer	-2 385 328	-24 311
Försäkringspremier	-85 326	-89 580
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 326	0
Serviceavtal	-19 490	0
Obligatoriska besiktningar	0	-18 716
Snö- och halkbekämpning	-84 670	-14 853
Förbrukningsinventarier	0	-3 407
Vatten	-123 416	-127 401
Fastighetsel	-126 517	-175 669
Uppvärmning	-497 012	-344 934
Sophantering och återvinning	-93 595	-102 898
Förvaltningsarvode drift	-231 716	-362 606
Summa driftskostnader	-3 733 895	-1 264 376



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 432	-174 864
Lokalkostnader	-2 000	-1 250
Övriga riskkostnader	-3 406	0
Arvode, yrkesrevisorer	-41 313	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-75 989	-22 498
Kreditupplysningar	-7 541	-429
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 761	0
Köpta tjänster	-6 699	0
Konsultarvoden	0	-4 331
Bankkostnader	-6 821	-7 691
Övriga externa kostnader	-24 696	-13 359
Summa övriga externa kostnader	-426 656	-249 422

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-45 000
Sociala kostnader	-24 300	-12 229
Summa personalkostnader	-114 300	-57 229

**Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.*

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader*	199 742 004	201 759 600
Mark	50 439 900	50 439 900
	250 181 904	252 199 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 181 904	252 199 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 276 737	-4 766 425
	-8 276 737	-4 766 425

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 678 750	-3 813 060
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 955 487	-8 579 485
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

238 226 417 243 620 015



Totalt taxeringsvärde	106 400 000	106 400 000
varav byggnader	88 000 000	88 000 000
varav mark	18 400 000	18 400 000

Tidigare har styr och övervakningssystem redovisats som byggnadskomponent. Numera bokförs det som installationer. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer*	2 017 596	0
	2 017 596	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 017 596	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	302 748	0
	302 748	0
Årets avskrivningar		
Installationer	134 506	0
	437 254	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	437 254	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 580 342	0

Tidigare har styr och övervakningssystem redovisats som byggnadskomponent. Numera bokförs det som installationer.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 152	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	443	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	45 944
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 594	45 944

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	345 047	3 190 678
Transaktionskonto	3 063 284	202 860
Summa kassa och bank	3 408 331	3 393 537

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	61 747 994	62 061 842
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-313 848	0
Långfristig skuld vid årets slut	61 434 146	62 061 842

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,20%	2024-09-25	20 687 281,00	-20 608 819,00	78 462,00	0,00
SBAB	1,27%	2025-03-23	20 687 280,00	-20 582 664,00	104 616,00	0,00
SBAB	3,11%	2025-03-25	0,00	20 608 819,00	26 154,00	20 582 665,00
SBAB	1,27%	2026-09-25	20 687 281,00	0,00	104 616,00	20 582 665,00
SBAB	2,97%	2026-11-09	0,00	20 582 664,00	0,00	20 582 664,00
Summa			62 061 842,00	0,00	313 848,00	61 747 994,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har ett lån som villkorsändras under 2025. Dock är slutbetalningsdag senare än ett år fram varför skulden redovisas som långfristig. Föreningen ska under kommande räkenskapsår amortera 313 848kr varför den delen anses kortfristig.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	720	720
Slutavräkning byggprojekt Vasaparken AB	2 144 532	2 144 532
Skuld för moms	38 233	32 520
Summa övriga skulder	2 183 485	2 177 772

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 725	0
Upplupna elkostnader	17 740	8 826
Upplupna vattenavgifter	11 826	9 909
Upplupna värmekostnader	54 197	94 007
Upplupna kostnader för renhållning	11 416	7 107
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 093	222 404
Upplupet styrelsearvode	90 000	15 250
Upplupet revisionsarvode	28 500	0
Upplupna sociala avgifter	24 300	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472 796	357 503

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 768 000	62 768 000



Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen betalat av slutavräkning byggprojekt till Vasaparken AB på 2 144 532kr.



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Anneli Dahlqvist

Hugo Beck-Friis

Nathalie Hauer

Ida Eklind

Daniel Klasson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

KPMG AB, Daniel Önell
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557547372405

Document

Årsredovisning Stjärnhuset 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-05-21 13:54:15 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2025-05-22 12:14:59 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Anneli Dahlqvist (AD)

anneli@bona.nu

+46707745362



The name returned by Swedish BankID was "ANNELI MARIA DAHLQVIST"

Signed 2025-05-21 13:55:29 CEST (+0200)

Nathalie Hauer (NH)

nathaliehauer@hotmail.com

+46722522084



The name returned by Swedish BankID was "NATHALIE HAUER"

Signed 2025-05-22 08:42:17 CEST (+0200)

Hugo Beck-Friis (HB)

hugo.beckfriis@gmail.com

+46727045811



The name returned by Swedish BankID was "Erik Johan Hugo Claesson Beck-Friis"

Signed 2025-05-22 08:37:12 CEST (+0200)

Ída Eklind (ÍE)

eklind.ida@gmail.com

+46703816368



The name returned by Swedish BankID was "IDA EKLIND"

Signed 2025-05-22 08:26:49 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547372405

Daniel Klasson (DK)
daniel.klasson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "DANIEL
KLASSON"*
Signed 2025-05-21 14:53:51 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
daniel.onell@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Daniel
Kenneth Önell"*
Signed 2025-05-22 12:14:59 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhuset Linköping Centrum , org. nr 769638-6726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhuset Linköping Centrum för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnhuset Linköping Centrum för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-22 10:20:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.