

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stjärnfallet 21
Org.nr: 769605-9653

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stjärnfallet 21 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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. Vidare har föreningen även ändamål att skapa en trivsamt och attraktiv boendemiljö i en förening med god ekonomisk ställning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-01 hos Bolagsverket. Nuvarande ekonomiska plan registrerades år 2013-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-12.

Föreningens resultat för år 2025 är - 1 840 tkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2024 på - 1 052 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 3 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 159 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Kostnaderna för underhåll och räntor har ökat jämfört med föregående år. Kostnaden för uppvärmning har minskat medan kostnaderna för el, vatten och renhållning har ökat.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. Dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stjärnfallet 21 som förvärvades 2013-09-30. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Upplandsgatan 28, 30 och 32 samt Kungstensgatan 50 och Observatoriegatan 11. Fastigheten byggdes 1967 och har värdeår 1967. Föreningen äger marken som hör till fastigheten och arealen uppgår till 1 429 m2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa AB och inkluderar styrelseförsäkring. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring betalas av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	18
3 rum och kök	43
4 rum och kök	2
5 rum och kök	7

79 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 6 st med hyresrätt.

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garageplatser	38	
Antal garage MC	4	

Total tomtarea	1 429 m ²
Bostäder hyresrätt	463 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 700 m ²
Total bostadsarea	6 163 m ²
Lokaler hyresrätt	1 169 m ²

Årets taxeringsvärde*	291 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	359 600 000 kr

* Beslutet överklagat

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Loudden Bygg och Fastighetsservice	Fastighetsförvaltning
Telenor	Bredband
Interoc	Serviceavtal avseende fönster

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 361 tkr och planerat underhåll för 713 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan och ersättningskomponenter:

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.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och visar på ett underhållsbehov de kommande 10 åren på cirka 19 000 tkr. I beloppet avser cirka 7 800 tkr underhåll av tak/takfot. Styrelsen föreslår avsättning om 751 800 kr till underhållsfonden för verksamhetsåret.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	44 436
Väggar	17 531
Torktumlare	86 635
El	28 229
Fönster	99 350
Konsultkostnader balkonger (se not 3)	193 750
Port och dörrar	60 421
Garage	19 565
Påbörjade projekt tak och fasader, avser perioden 2019 - 2024	163 456

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Eriksson	Ordförande	2027
Jonas Ericson	Sekreterare	2026
Teenie Bennerholt	Kassör	2026
Magnus Troedsson	Ledamot	2027
Jonas Strömgård	Ledamot	2027
Björn Andersson	Ledamot	2027
Patrik Svensson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Dozzi Kårnäs	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
HLB Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Lundgren	Sammanställande	2026
Alejandra Fuentes Caicedo		2026
Mattias Lindberg		2026

Ordinarie stämma hölls 20 maj 2025. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen upplåtit en av hyreslägenheterna till bostadsrätt och sålt denna. Försäljningssumman blev 8 350 000 kr.

I början av året upptäcktes problem i fastighetens värmesystem. Det innebar bl.a. att alla system på vån sju behövde luftas. Under september uppstod samma problem igen. Vid felsökning framkom att flera termostatventiler var igensatta. I slutet av året framkom det att CO2 läkt in i värmesystemet och orsakat beläggningar och utfällningar. Detta kommer att åtgärdas under år 2026. Kostnaden för detta beräknas uppgå till närmare 200 tkr. Föreningen kommer att arbeta för att få ersättning för detta via installationsentreprenören alternativt försäkringsbolag.

Från och med årsskiftet har samtliga 38 garageplatser laddstolpar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen gjorde ingen avgiftshöjning den 1 januari 2025.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 659 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 502	10 519	9 647	9 204	8 823
Resultat efter finansiella poster*	-1 840	-1 052	-199	470	-281
Soliditet %*	61	60	60	59	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	36	37	37	39	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	702	696	664	664	664
Driftkostnader kr/kvm	684	603	551	563	606
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	586	546	479	498	471
Energikostnad kr/kvm*	262	261	229	238	233
Sparande kr/kvm*	255	322	481	547	507
Ränta kr/kvm	581	517	362	181	238
Skuldsättning kr/kvm*	18 182	18 744	18 744	19 187	19 460
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	23 733	24 467	24 467	25 046	25 402
Räntekänslighet %*	33,8	35,2	36,8	37,7	38,2
Genomsnittlig skuldränta %	3,20	2,75	1,93	0,94	1,20
Fastighetens belåningsgrad	37,96	39,38	39,38	39,78	40,24

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör under räkenskapsåret ett minusresultat. Avskrivningarna är på nästan 3 000 tkr årligen och exklusive dessa blir resultatet 1 159 tkr. Föreningen har ett positivt kassaflöde och en god likviditet.

Vid årets slut uppgick kassan till 17 254 tkr. Styrelsen har reserverat medel för att täcka kostnader för renovering av tak och takfot samt för eventuell amortering vid omförhandling av två lån hösten 2026.

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.

Genomsnittlig skuldränta:

Beräknas på bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad:

Beräknas på fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde (balansomslutning – pågående ny-, till och ombyggnad – kortfristiga fordringar).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	213 213 780	8 398 080	3 772 054	-15 134 873	-1 052 449
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 052 449	1 052 449
Reservering underhållsfond			751 800	-751 800	
Ianspråktagande av underhållsfond			-765 866	765 866	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 308 470	5 041 530			
Årets resultat					-1 840 195
Vid årets slut	216 522 250	13 439 610	3 757 988	-16 173 256	-1 840 195

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 187 323
Årets resultat	-1 840 195
Årets fondreservering enligt stadgarna	-751 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	765 866
Summa	-18 013 452

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: - **18 013 452**

Att balansera i ny räkning i kr - **18 013 452**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 516 186	10 518 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 617	2 040
Summa		10 672 803	10 520 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 982 388	-4 423 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-423 517	-680 433
Personalkostnader	Not 6	-243 357	-227 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 999 539	-2 997 878
Summa rörelsekostnader		-8 648 801	-8 330 045
Rörelseresultat		2 024 002	2 190 646
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	221 597	216 515
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	174 525	330 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 260 319	-3 789 699
Summa finansiella poster		-3 864 197	-3 243 095
Resultat efter finansiella poster		-1 840 195	-1 052 449
Årets resultat		-1 840 195	-1 052 449

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	332 462 033	335 271 522
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 532 437	1 572 933
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	23 200	163 456
Summa materiella anläggningstillgångar		334 017 670	337 007 911
Summa anläggningstillgångar		334 017 670	337 007 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 219	0
Övriga fordringar	Not 15	50 706	77 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	448 923	401 262
Summa kortfristiga fordringar		505 848	479 132
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		10 000 000	7 995 914
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	7 995 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 253 734	4 143 634
Summa kassa och bank		7 253 734	4 143 634
Summa omsättningstillgångar		17 759 582	12 618 680
Summa tillgångar		351 777 251	349 626 591

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	229 961 860	221 611 860
Fond för yttre underhåll	3 757 988	3 772 054
Summa bundet eget kapital	234 061 626	225 383 914
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 173 257	-15 134 873
Årets resultat	-1 840 195	-1 052 449
Summa fritt eget kapital	-18 013 452	-16 187 323
Summa eget kapital	215 706 396	209 196 591
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	64 592 174
Summa långfristiga skulder	64 592 174	68 716 174
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	68 716 174
Leverantörsskulder	Not 18	60 886
Skatteskulder	Not 19	0
Övriga skulder	Not 20	380 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 321 409
Summa kortfristiga skulder	71 478 681	71 713 826
Summa eget kapital och skulder	351 777 251	349 626 591

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 024 002	2 190 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 999 539	2 997 878
Utdelningar	221 597	216 515
	5 245 139	5 405 039
Erhållen ränta	170 075	330 088
Erlagd ränta	-4 286 214	-3 789 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 129 000	1 945 428
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 267	-102 958
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-209 249	1 559 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	897 484	3 402 026
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-149 554	-1 316 989
Investeringar i pågående byggnation	140 256	5 341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 298	-1 311 648
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 124 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	8 350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 226 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 114 186	2 090 379
Likvida medel vid årets början	12 139 548	10 049 169
Likvida medel vid årets slut	17 253 734	12 139 548
Kassa och Bank BR	17 253 734	12 139 548

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.

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/grund	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Fönster/Fasad	Linjär	50
Inre ytskikt BRF	Linjär	30-40
Gårdsbjällklag	Linjär	50
Garageplan	Linjär	50
Stenläggning	Linjär	25
Fläktar	Linjär	25
Yttertak	Linjär	50
Värmeåtervinning Hemköp	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 702 511	3 691 728
Hyror, bostäder	867 866	855 701
Hyror, lokaler	4 324 400	4 257 380
Hyror, garage	955 761	959 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-22 520	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-75 711	-2 250
Elavgifter	20 384	8 631
Kabel-tv-avgifter	239 480	215 784
Debiterad fastighetsskatt	405 996	405 996
Övriga ersättningar	44 418	36 172
Fakturerade kostnader	53 601	89 909
Summa nettoomsättning	10 516 186	10 518 651

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (boendes utredningskostnader balkonger)	156 617	2 040
Summa övriga rörelseintäkter	156 617	2 040

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-713 373	-424 088
Reparationer	-360 554	-378 817
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-506 540	-544 550
Försäkringspremier	-146 410	-167 031
Kabel- och digital-TV	-337 529	-19 236
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 625	-49 945
Serviceavtal	-34 270	-36 431
Obligatoriska besiktningar	-23 951	-20 437
Bevakningskostnader	-16 185	-17 414
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-11 410
Snö- och halkbekämpning	-13 179	-20 527
Förbrukningsinventarier	-30 817	-2 999
Vatten	-584 122	-433 678
Fastighetsel	-303 033	-276 329
Uppvärmning	-1 032 752	-1 201 800
Sophantering och återvinning	-413 059	-371 338
Fastighetsskötsel	-162 186	-170 858
Städning	-273 867	-277 071
Summa driftskostnader	-4 982 388	-4 423 959

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-142 879	-134 603
Lokalkostnader	-7 500	0
Hemnet	-22 550	0
IT-kostnader	-20 099	-330 915
Arvode, yrkesrevisorer	-38 125	-33 997
Övriga försäljningskostnader	0	-1 781
Övriga förvaltningskostnader	-65 210	-68 275
Kreditupplysningar	-9 939	-3 694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 580	-24 353
Kontorsmateriel	-1 494	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 008	-5 681
Konsultarvoden	-87 649	-35 127
Bankkostnader	-5 194	-6 050
Övriga externa kostnader	-291	-35 959
Summa övriga externa kostnader	-423 517	-680 433

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-201 500	-189 500
Utbildning	0	-500
Sociala kostnader	-41 857	-37 774
Summa personalkostnader	-243 357	-227 774

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 565 093	-2 565 093
Avskrivningar tillkommande utgifter	-244 396	-244 396
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 000	-33 000
Avskrivning Installationer	-157 051	-155 389
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 999 539	-2 997 878

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på andelar i Brandskyddskontoret	221 597	216 515
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	221 597	216 515

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	173 937	329 526
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	338	201
Övriga ränteintäkter	249	362
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	174 525	330 089

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 259 529	-3 789 699
Övriga räntekostnader	-790	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 260 319	-3 789 699

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	198 117 772	198 117 772
Mark	164 471 029	164 471 029
	362 588 801	362 588 801
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	362 588 801	362 588 801
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 317 279	-24 507 790
	-27 317 279	-24 507 790
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 809 489	-2 809 489
	-2 809 489	-2 809 489
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 126 768	-27 317 279
Restvärde enligt plan vid årets slut	332 462 032	335 271 521
Varav		
Byggnader	167 991 003	170 800 492
Mark	164 471 029	164 471 029
Taxeringsvärden		
Bostäder	255 000 000	319 000 000
Lokaler	36 000 000	40 600 000
Totalt taxeringsvärde	291 000 000	359 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 800 000</i>	<i>112 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>224 200 000</i>	<i>247 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	690 874	690 874
Installationer	1 680 112	363 123
	2 370 986	1 053 997
Årets anskaffningar		
Installationer	149 554	1 316 989
	149 554	1 316 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 520 540	2 370 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-468 964	-435 964
Installationer	-329 088	-173 699
	-798 052	-609 663
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-33 000	-33 000
Installationer	-157 051	-155 389
	-190 051	-188 389
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-501 964	-468 964
Installationer	-486 139	-329 088
	-988 103	-798 052
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-988 103	-798 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 532 437	1 572 933
Varav		
Maskiner och inventarier	188 910	221 910
Installationer	1 343 527	1 351 023

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Fasader	0	168 797
Rättelse tidigare år	0	- 5 341
Projektplanering tak och fasader	23 200	0
Vid årets slut	23 2000	163 456

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 219	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 219	0

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	39 027	0
Skattekonto	11 679	21 021
Andra kortfristiga fordringar	0	56 849
Summa övriga fordringar	50 706	77 870

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	30 075	25 626
Förutbetalda försäkringspremier	111 439	109 264
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 216	75 236
Förutbetald kabel-tv-avgift	86 870	82 023
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 027	109 113
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	448 923	401 262

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	133 308 348	137 432 348
Nästa års omsättning av lån	-68 716 174	-68 716 174
Långfristig skuld vid årets slut	64 592 174	68 716 174

Tabellen nedan anges i hela kronor

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,44%	2026-09-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
SEB	4,65%	2026-09-28	34 358 087,00	0,00	0,00	34 358 087,00
SEB	2,48%	2027-09-28	34 358 087,00	0,00	2 062 000,00	32 296 087,00
SEB	2,56%	2028-10-28	34 358 087,00	0,00	2 062 000,00	32 296 087,00
Summa			137 432 348,00	0,00	4 124 000,00	133 308 348,00

*Räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning under år 2026 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Styrelsen ser kontinuerligt över möjligheten att amortera.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	0	291 222
Ej reskontraförda leverantörsskulder	60 886	0
Summa leverantörsskulder	60 886	291 222

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	48 861
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	544 550
Debiterad preliminärskatt	0	-539 572
Summa skatteskulder	0	53 839

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	277 909	218 736
Skuld sociala avgifter och skatter	102 304	94 623
Summa övriga skulder	380 213	313 359

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	101 249	127 144
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 058	0
Upplupna elkostnader	193 538	29 825
Upplupna vattenavgifter	77 591	89 308
Upplupna värmekostnader	0	153 681
Upplupna kostnader för renhållning	914	37 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	71 145
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 897
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 874	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 941 185	1 809 152
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 321 409	2 339 232

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	144 432 348	144 432 348

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 april 2026

Årsredovisningen undertecknas digitalt i Stockholm

Håkan Eriksson

Jonas Ericson

Björn Andersson

Magnus Troedsson

Jonas Strömgård

Teenie Bennerholt

Patrik Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

HLB Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Kumar Thirugnanam, auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 33ZYI-J4W4I-L5TPD-AU1TS-VTG9Q-L313H

Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stjärnfallet 21 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



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."

MAGNUS TROEDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5b3618ac3c4529[...]a40fe6c417611

IP: 185.55.xxx.xxx

2026-05-11 11:49:22 UTC



Håkan Artur Ingemar Eriksson

Ordförande / Ledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21

Serienummer: 2125c7e849e96d[...]7c446fe619141

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-11 11:57:12 UTC



Teenie Bennerholt

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21

Serienummer: a92be123599f47[...]9569d88e57ccb

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-11 12:02:46 UTC



JONAS PETER STRÖMGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: f2435ee007b653[...]aa4a124605d9e

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-11 12:03:36 UTC



PATRIK SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 7c0e1fed9e09af[...]1492cd8fff74f

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-11 12:08:10 UTC



BJÖRN ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: a9c8116794035f[...]452d534d9fd6a

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-05-11 13:21:19 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.

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."

Per Jonas Ericson

Styrelseledamot

Serienummer: e79a3730466e89[...]241a86aa99118

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-11 15:43:22 UTC



KUMAR THIRUGNANAM

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 9977bc5047ce10[...]d7e2024588005

IP: 130.117.xxx.xxx

2026-05-11 19:30:24 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.