

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen
Org nr: 769631-4637



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stjärnrosen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års.

Årets resultat är -277 737 kr. Jämfört med budget för 2023 är det ca 101 tkr bättre än budgeterat. Avvikelsen beror bl a på för högt skattade räntekostnader samt övriga kostnader i budgeten för 2023. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret (2024) är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 6% till 41%.

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 391 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lejeros 1, Linros 1 och Stjärnros 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 25 bostadsrättsradhus. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Bjälloxegatan 2-18, Gråbondegatan 1-7 och 9-31 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring för styrelseledamöterna och bostadsrättstillägg för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	25

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	50

Total tomtarea 2 948 m²

Bostäder bostadsrätt 2 509 m²

Total bostadsarea 2 509 m²

Årets taxeringsvärde 48 627 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 627 000 kr

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 58 tkr och planerat underhåll för 3 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts i enlighet med underhållsplanens eviga kostnad som är 949 tkr (318 kr/m²). Föreningens underhållsplan bedöms vara aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, Målning	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övrigt	2 509

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Tellbo	Ordförande	2025
Kristoffer Bengtsson	Ledamot	2024
O lla Jawad	Ledamot	2024
Ebba Warntoft	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Petersson	Suppleant	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 15% fr o m 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 646 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.

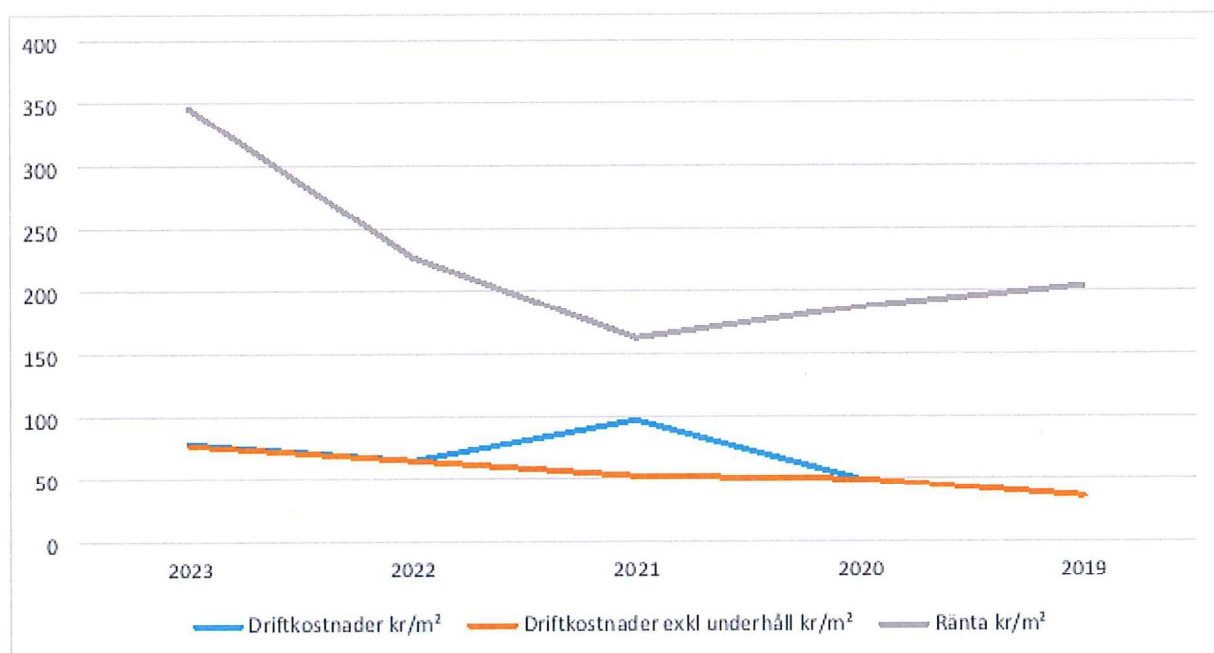
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 621	1 409	1 368	1 328	1 265
Rörelsens intäkter	1 628	1 419	1 383	1 338	1 274
Resultat efter finansiella poster*	-278	-132	-70	-51	-191
Årets resultat	-278	-132	-70	-51	-191
Resultat exkl avskrivningar	391	537	599	618	478
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	391	-241	-199	554	453
Balansomslutning	84 263	84 722	85 775	86 014	86 863
Årets kassaflöde	212	-422	427	-124	63
Soliditet %*	60	60	59	59	59
Likviditet %	18	15	6	14	240
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	100	101	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	646	562	549	538	504
Driftkostnader kr/kvm	78	64	97	49	35
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	77	64	52	49	35
Energikostnad kr/kvm*	-	-	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	674	674	363	45	20
Reservering till underhållsfond kr/kvm	378	310	318	26	10
Sparande kr/kvm*	157	214	284	246	191
Ränta kr/kvm	347	227	163	186	203
Skuldsättning kr/kvm*	13 387	13 459	13 837	13 908	14 187
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 387	13 459	13 837	13 908	14 187
Räntekänslighet %*	20,7	24,0	25,2	25,9	28,1



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Årets resultat

Under bokslutsåret har föreningen redovisat ett negativt resultat, främst till följd av ökade räntekostnader jämfört med föregående år på cirka 300 tkr. Dessutom har föreningen upplevt en ökning av driftskostnaderna jämfört med föregående år.

För att hantera denna situation har föreningen beslutat att genomföra en avgiftshöjning på 8% den 1 januari 2024, vilket förväntas underlätta för framtida ekonomiska förhållanden. För kommande år planerar föreningen att anpassa sin redovisning enligt K3-regelverket, vilket förväntas förbättra resultatet i bokföringen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 475 000	1 690 000	-2 271 829	-132 039
Disposition enl. årsstämmobeslut			-132 039	132 039
Reservering underhållsfond		949 000	-949 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 509	2 509	
Årets resultat				-277 737
Vid årets slut	51 475 000	2 636 491	-3 350 359	-277 737

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutsåret på grund av ökade räntesatser. För att täcka det negativa resultatet behöver föreningen höja sina avgifter enligt den presenterade budgeten. Hittills har föreningen genomfört en höjning på 8%, vilket ökar möjligheterna att finansiera de ökade kostnaderna. Räntesatserna förväntas sänkas framöver vilket innebär att kostnaderna minskar. På detta sätt förväntas föreningen visa ett positivt resultat.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 403 869
Årets resultat	-277 737
Årets fondreservering enligt stadgarna	-949 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 509
Summa	-3 628 097

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 628 097

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 620 600	1 409 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 978	9 805
Summa rörelseintäkter		1 627 578	1 418 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-195 359	-160 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 793	-135 263
Personalkostnader	Not 6	-49 112	-23 128
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 120	-669 120
Summa rörelsekostnader		-1 036 384	-988 225
Rörelseresultat		591 194	430 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	833	5 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-869 763	-568 539
Summa finansiella poster		-868 931	-562 795
Resultat efter finansiella poster		-277 737	-132 039
Årets resultat		-277 737	-132 039

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	83 145 652	83 814 773
Summa anläggningstillgångar		83 145 652	83 814 773
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	2 542	3
Övriga fordringar	Not 12	1 522	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 572	77 611
Summa kortfristiga fordringar		75 636	78 121
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 041 829	829 444
Summa omsättningstillgångar		1 117 465	907 564
Summa tillgångar		84 263 117	84 722 337

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	51 475 000	51 475 000
Fond för yttre underhåll	2 636 491	1 690 000
Summa bundet eget kapital	54 111 491	53 165 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 350 360	-2 271 829
Årets resultat	-277 737	-132 039
Summa fritt eget kapital	-3 628 097	-2 403 869
Summa eget kapital	50 483 394	50 761 131
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 775 000
Summa långfristiga skulder	27 625 000	27 775 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 992 500
Leverantörsskulder	Not 16	50 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	143 046
Summa kortfristiga skulder	6 154 723	6 186 206
Summa eget kapital och skulder	84 263 117	84 722 337

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-277 737	-132 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	669 120	669 120
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 383	537 081
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 485	-38 782
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 483	28 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 385	526 721
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-180 000	-948 750
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-948 750
Årets kassaflöde	212 385	-422 029
Likvidamedel vid årets början	829 444	1 251 473
Likvidamedel vid årets slut	1 041 829	829 444
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning 19		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0





Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 620 600	1 409 175
Summa nettoomsättning	1 620 600	1 409 175

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 742	9 627
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	240	180
Summa övriga rörelseintäkter	6 978	9 805

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 509	0
Reparationer	-58 398	-9 208
Försäkringspremier	-42 368	-37 888
Snö- och halkbekämpning	-20 701	-30 200
Statuskontroll	-15 434	-12 831
Förbrukningsinventarier	-15 845	-15 845
Förvaltningsarvode drift	-40 103	-54 740
Summa driftskostnader	-195 359	-160 713

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-88 475	-86 718
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 250	0
Kreditupplysningar	-814	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-7 480
Bankkostnader	-2 867	-3 550
Övriga externa kostnader	-800	-24 265
Summa övriga externa kostnader	-122 793	-135 263

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-30 750	-12 000
Sammanträdesarvoden	-6 800	-5 600
Sociala kostnader	-11 562	-5 528
Summa personalkostnader	-49 112	-23 128



Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-669 120	-669 120
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-669 120	-669 120

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	821	5 743
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	2
Övriga ränteintäkter	12	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	833	5 744

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-869 447	-568 539
Övriga räntekostnader	-316	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-869 763	-568 539

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	80 294 437	80 294 437
Mark	6 998 381	6 998 381
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 292 818	87 292 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 478 045	-2 808 925
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-669 120	-669 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 147 166	-3 478 045
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 145 652	83 814 773
Varav		
Byggnader	76 147 271	76 816 392
Mark	6 998 381	6 998 381
Taxeringsvärden		
Småhus	48 627 000	48 627 000
Totalt taxeringsvärde	48 627 000	48 627 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 105 000</i>	<i>33 105 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 492 000</i>	<i>15 492 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	3
Kundfordringar	2 539	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 542	3

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	519	507
Andra kortfristiga fordringar	1 003	0
Summa övriga fordringar	1 522	507

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 732	42 368
Förutbetalda driftkostnader	3 502	3 208
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 242	31 094
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-14 904	941
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 572	77 611

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 041 829	829 444
Summa kassa och bank	1 041 829	829 444

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 587 500	33 767 500
Lån för omsättning kommande räkenskapsår till kreditinstitut	-5 812 500	-5 842 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	150 000	150 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 625 000	27 775 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-06-29	5 842 500,00	0,00	30 000,00	5 812 500,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-06-30	14 087 500,00	0,00	75 000,00	14 012 500,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2026-06-30	13 837 500,00	0,00	75 000,00	13 762 500,00
Summa			33 767 500,00	0,00	180 000,00	33 587 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi STADSHYPOTEK lån om 5 842 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 27 625 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	50 660
Ej reskontraförda leverantörsskulder	35 744	0
Summa leverantörsskulder	35 744	50 660

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	799	544
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 155	0
Upplupna revisionsarvoden	14 000	11 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 436	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 245	13 469
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 844	117 908
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 479	143 046

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	833	5 744
Erlagd ränta	869 763	568 539



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lena Tellbo

Kristoffer Bengtsson

Ebba Warntoft

O Ila Jawad

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2024

KPMG

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557517008997

Document

Årsredovisning 2023
Main document
22 pages
Initiated on 2024-05-08 09:04:01 CEST (+0200) by Maria
Parmberg (MP)
Finalised on 2024-05-22 13:45:55 CEST (+0200)

Initiator

Maria Parmberg (MP)
Riksbyggen
maria.parmberg@riksbyggen.se

Signatories

Lena Tellbo (LT)
Identified by Swedish BankID as "LENA TELLBO"
lenacapricorn@live.se



The name returned by Swedish BankID was "LENA
TELLBO"
Signed 2024-05-09 13:13:18 CEST (+0200)

Kristoffer Bengtsson (KB)
Identified by Swedish BankID as "Martin Kristoffer Erik
Bengtsson"
kristoffer.bengtsson@aerocar.se



The name returned by Swedish BankID was "Martin
Kristoffer Erik Bengtsson"
Signed 2024-05-08 09:12:43 CEST (+0200)

Ebba Warntoft (EW)
Identified by Swedish BankID as "EBBA WARNTOFT"
ebba.warntoft@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EBBA
WARNTOFT"
Signed 2024-05-08 09:54:35 CEST (+0200)

O lla Jawad (OIJ)
Identified by Swedish BankID as "O'lla Arakji"
layane_04@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "O'lla Arakji"
Signed 2024-05-17 14:19:51 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557517008997

Per Jacobsson (PJ)

Identified by Swedish BankID as "Per Åke Henning Jakobsson"

per.jacobsson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"

Signed 2024-05-22 13:45:55 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen, org. nr 769631-4637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen för år 2023.

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 2023 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen för år 2023 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 förlöpande 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



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 Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Per Jacobsson

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-05-22 11:54:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

