

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen
Org nr: 769631-4637





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnrosen 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.

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 sämre än föregående års.

Årets resultat är -351 698 kr (fg år -149 448 kr). Jämfört med budget för 2025 är det ca 90 tkr sämre än budgeterat. Avvikelsen beror bl a på för lågt skattad kostnad för underhåll i budgeten för 2025. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Det är främst kostnader för reparationer och underhåll samt förbrukningsinventarier som ökat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret (2026) är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 317 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 Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring för styrelseledamöterna och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
4 rum och kök	25	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	50	

Total tomtarea 2 948 m²

Bostäder bostadsrätt 2 509 m²

Total bostadsarea 2 509 m²

Årets taxeringsvärde 51 862 000 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 68 tkr och planerat underhåll för 154 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 53 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Byte fjärrvärmväxlare	46 143
Målning staket	87 575
Markytor målning	16 100
Rörligt arvode RB	4 361

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	2027
Helena Harbig	Sekreterare	2026
Mats Dahlman	Ledamot	2026
Ebba Warntoft	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
O'lla Arakji	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben M-Heidari	Auktoriserad revisor	2026

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 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 8% fr o m 2024-03-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-02-01

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 698 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

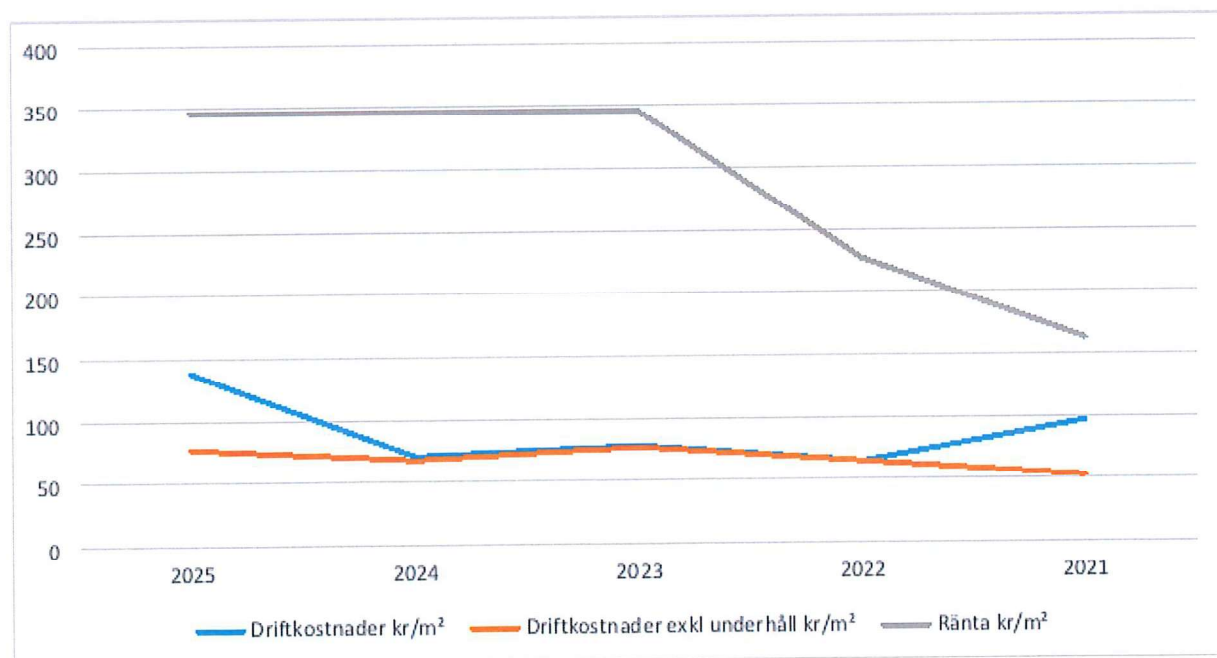


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 752	1 740	1 627	1 419	1 383
Rörelsens intäkter	1 753	1 741	1 628	1 419	1 383
Resultat efter finansiella poster*	-352	-149	-278	-132	-70
Årets resultat	-352	-149	-278	-132	-70
Resultat exkl avskrivningar	317	520	391	537	599
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	264	-334	-558	-241	-199
Balansomslutning	82 686	83 966	84 263	84 722	85 775
Årets kassaflöde	-525	358	212	-422	427
Soliditet %*	60	60	60	60	59
Likviditet %	4	10	18	15	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	100	99	100
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	698	689	646	562	549
Driftkostnader kr/kvm	138	70	78	64	97
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	77	68	77	64	52
Energikostnad kr/kvm*	0	-	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	1 349	1 389	1 051	674	363
Reservering till underhållsfond kr/kvm	21	340	378	310	318
Sparande kr/kvm*	188	209	157	214	284
Ränta kr/kvm	346	346	347	227	163
Skuldsättning kr/kvm*	12 835	13 313	13 387	13 459	13 837
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 835	13 313	13 387	13 459	13 837
Räntekänslighet %*	18,4	19,3	20,7	24,0	25,2

* obligatoriska nyckeltal



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.

Upplysning vid förlust: Orsaken till förlusten är att föreningen har större kostnader än intäkter och att föreningen inte tar höjd för ett tillräckligt högt sparande i jämförelse med avsättningen till underhållsfonden. Under 2026 kommer styrelsen i sitt kommande budgetarbete för 2027 verka för att anpassa sina intäkter och kostnader så att de klarar att spara på den nivå som underhållsplanen har som krav att de sparar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 475 000	0	0	3 484 651	-4 476 257	-149 448
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-149 448	149 448
Reservering underhållsfond				53 000	-53 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-154 179	154 179	
Årets resultat						-351 698
Vid årets slut	51 475 000	0	0	3 383 472	-4 524 526	-351 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 625 705
Årets resultat	-351 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-53 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 179
Summa	-4 876 224

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 876 224

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	1 751 962	1 739 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	821	1 181
Summa rörelseintäkter		1 752 783	1 741 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-346 690	-175 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 827	-128 536
Personalkostnader	Not 6	-48 960	-54 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 120	-669 120
Summa rörelsekostnader		-1 235 598	-1 028 409
Rörelseresultat		517 186	712 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8	6 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-868 892	-869 060
Summa finansiella poster		-868 884	-862 160
Resultat efter finansiella poster		-351 698	-149 448
Årets resultat		-351 698	-149 448



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	81 807 412	82 476 532
Summa materiella anläggningstillgångar		81 807 412	82 476 532
Summa anläggningstillgångar		81 807 412	82 476 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3	3
Övriga fordringar	Not 12	2 601	1 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	941	87 777
Summa kortfristiga fordringar		3 545	89 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	874 933	1 399 784
Summa kassa och bank		874 933	1 399 784
Summa omsättningstillgångar		878 478	1 489 098
Summa tillgångar		82 685 890	83 965 631



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 475 000	51 475 000
Fond för yttre underhåll		3 383 472	3 484 651
Summa bundet eget kapital		54 858 472	54 959 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 524 526	-4 476 257
Årets resultat		-351 698	-149 448
Summa fritt eget kapital		-4 876 224	-4 625 705
Summa eget kapital		49 982 248	50 333 946
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 862 000	19 355 000
Summa långfristiga skulder		12 862 000	19 355 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 340 500	14 047 500
Leverantörsskulder	Not 16	18 965	86 836
Övriga skulder	Not 17	292 686	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	189 491	142 348
Summa kortfristiga skulder		19 841 642	14 276 684
Summa eget kapital och skulder		82 685 890	83 965 631



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	517 186	712 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	669 120	669 120
	1 186 306	1 381 833
Erhållen ränta	8	6 900
Erlagd ränta	-868 892	-869 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	317 422	518 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	85 770	-13 679
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	271 958	37 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	675 150	542 955
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 200 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-185 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-524 850	357 955
Likvida medel vid årets början	1 399 784	1 041 829
Likvida medel vid årets slut	874 933	1 399 784
Kassa och Bank BR	874 933	1 399 784



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 750 200	1 728 600
Övriga ersättningar	1 764	11 342
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Summa nettoomsättning	1 751 962	1 739 941

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	821	1 181
Summa övriga rörelseintäkter	821	1 181

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-154 179	-5 840
Reparationer	-68 037	-43 677
Försäkringspremier	-49 294	-50 732
Snö- och halkbekämpning	-25 606	-19 358
Statuskontroll	-14 621	-14 009
Förbrukningsinventarier	-34 378	0
Vatten	-575	0
Förvaltningsarvode drift	0	-42 369
Summa driftskostnader	-346 690	-175 984



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-138 529	-92 520
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-605	-7 050
Kreditupplysningar	-186	-173
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 764	-10 028
Bankkostnader	-3 572	-3 365
Övriga externa kostnader	-5 796	-900
Summa övriga externa kostnader	-170 827	-128 536

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-30 750	-30 750
Sammanträdesarvoden	-9 200	-11 200
Sociala kostnader	-9 010	-12 819
Summa personalkostnader	-48 960	-54 769

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-669 120	-669 120
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-669 120	-669 120

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	6 572
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	315
Övriga ränteintäkter	8	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 900



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-868 892	-869 060
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-868 892	-869 060

Not 10 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	80 294 437	80 294 437
Mark	6 998 381	6 998 381
	87 292 818	87 292 818
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 292 818	87 292 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 816 286	-4 147 166
	-4 816 286	-4 147 166
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-669 120	-669 120
	-669 120	-669 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 485 406	-4 816 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 807 412	82 476 532
Varav		
Byggnader	74 809 031	75 478 151
Mark	6 998 381	6 998 381
Taxeringsvärden		
Småhus	51 862 000	48 627 000
Totalt taxeringsvärde	51 862 000	48 627 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 486 000</i>	<i>33 135 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 376 000</i>	<i>15 492 000</i>



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	3

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	540	532
Andra kortfristiga fordringar	2 061	1 003
Summa övriga fordringar	2 601	1 535

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	49 294
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	37 542
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	941	941
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	941	87 777

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	874 933	1 399 784
Summa kassa och bank	874 933	1 399 784

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 202 500	33 402 500
Nästa års kortfristiga del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 178 000	-13 885 000
Nästa års amortering	-162 500	-162 500
Långfristig skuld vid årets slut	12 862 000	19 355 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-06-30	13 937 500,00	-12 900 000,00	1 037 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2026-06-30	13 687 500,00	0,00	75 000,00	13 612 500,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-09-30	5 777 500,00	0,00	50 000,00	5 727 500,00
STADSHYPOTEK	2,36%	2027-06-30	0,00	6 450 000,00	18 750,00	6 431 250,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2029-06-30	0,00	6 450 000,00	18 750,00	6 431 250,00
Summa			33 402 500,00	0,00	1 200 000,00	32 202 500,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteklån om 13 612 500 kr och 5 727 500 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.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 965	86 836
Summa leverantörsskulder	18 965	86 836

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	292 686	0
Summa övriga skulder	292 686	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	46 143	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	128 348	128 348
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 491	142 348

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 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 2026-05-13

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lena Tellbo

Mats Dahlman

Helena Harbig

Ebba Warntoft

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor
Fineasity AB





Verification

Document ID 09222115557579291171

Document

Årsredovisning 2025

Main document

21 pages

Initiated on 2026-05-27 16:45:35 CEST (+0200) by Maria Parmberg (MP)

Finalised on 2026-06-02 11:15:34 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 2026-05-27 16:49:07 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 2026-05-27 16:56:20 CEST (+0200)

Helena Harbing (HH)

Identified by Swedish BankID as "HELENA HARBIG"
ID number 199008275647
helenaharbig@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENA HARBIG"

Signed 2026-05-27 21:38:05 CEST (+0200)

Mats Dahlman (MD)

Identified by Swedish BankID as "MATS ERIK MIKAEL DAHLMAN"
mats@mdahlman.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS ERIK MIKAEL DAHLMAN"

Signed 2026-05-28 06:39:22 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557579291171

Ben Heidari (BH)

Identified by Swedish BankID as "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-06-02 11:15:34 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen

Org.nr 769631-4637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stjärnrosen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Tillhandahållandet av handlingar för den årsstämman som hölls under 2025 har inte skett senast två veckor före årsstämman enligt lagen om ekonomiska föreningar 6 kap 23§.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557579464443

Document

Revisionsberättelse Brf Stjärnrosen

Main document

4 pages

Initiated on 2026-05-29 09:27:06 CEST (+0200) by Maria

Parmberg (MP)

Finalised on 2026-06-02 11:15:09 CEST (+0200)

Signatories

Maria Parmberg (MP)

Riksbyggen

maria.parmberg@riksbyggen.se

Signed 2026-05-29 09:27:06 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

Identified by Swedish BankID as "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-06-02 11:15:09 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>



