

Årsredovisning för

BF Stjernfallet upa

702002-1494

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Stjernfallet upa, 702002-1494, med säte i Stockholms län, Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1897-03-05. Nuvarande stadgar antogs på extra föreningsstämma 2018-01-24. Föreningens hemsida är: www.stjernfallet.se

Fakta om fastigheten

Fastighetens beteckning är Stjernfallet 2 i Stockholms kommun, adress Observatoriegatan 9. Fastigheten bebyggdes 1881 och förvärvades 1882. Den består av 1 flerbostadshus och 1 småhus. Fastighetens värdeår är 1948. Byggnadernas totalyta är 1 216 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta. Byggnaderna värms med fjärrvärme.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	10	6	1

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen är inte del av någon samfällighet. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2025, och som uppdateras kontinuerligt.

Andrahandsuthyrning

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att ett år åt gången beviljas. Maximalt tre år under den tid man äger lägenheten. Lägenhetsinnehavaren ansöker om tillstånd för andrahandsuthyrning. Föreningen tar ut en stadgeenlig avgift om 50 % av ordinarie avgift för andrahandsuthyrning. Ingen extra avgift debiteras för inneboende då lägenhetsinnehavaren är skriven i, och har sin huvudsakliga dygnsvila i lägenheten.

Förvaltning

Underhåll som byte av glödlampor m m sköts av föreningens medlemmar. Vad gäller el, vvs, bygg m m har föreningen kontakt med företag som anlitas vid behov.

All felanmälan ska göras till styrelsen, både när det gäller fel i lägenhet och fel i allmänna utrymmen som hiss m m. Den som beställer arbeten, kontaktar jourföretag m m på egen hand, får själv stå för kostnaden i sin helhet.

Ekonomisk förvaltning handhas av MicroFix, Lotta Åberg. Kontaktas via e-post: lotta@microfix.se

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett.

Reparationer, underhåll

Fjärrvärmecentralen har bytts ut. Då den gamla var väldigt gammal, kommer det medföra att kostnader för värme förhoppningsvis minskar. Tvättstugan har behandlats varsamt av medlemmarna, så ingen reparation har varit nödvändig där i år.

Årlig cykelrensning och hämtning av medlemmarnas grovsopor har utförts. Gården har också fått sin årliga blomsterplantering och frodats fint, till mångas glädje och trivsel.

Avsättning till underhållsfond har inte gjorts för 2024, med tanke på investeringen i ny fjärrvärmecentral.

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under 2012 - 2023. För 2024 höjdes avgiften med 9 %, och för 2025 höjs den med 8 % . Föreningen är liten, och det gäller för samtliga medlemmar att vara aktsamma om allt som hör huset till. Att tänka på ekonomin i både smått som stort, gynnar alla medlemmar.

Föreningen tog i samband med byte av fjärrvärmecentral, kostnad 903 700, ett nytt lån om 6 490 000 kr för att lösa samtliga andra lån om 5 255 000 kr. och täcka upp för mindre reparationer under 2025.

Snitträntan på föreningens lån:

2024 3,60 % **2023** 4,10 % **2022** 2,57 % **2021** 1,18 % **2020** 1,24 %.

Föreningens ekonomi är stabil.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Murielle Grudet, ordförande

Felicitas Bergström, vice ordförande

Daniel Law, ledamot

Christer Hellman, suppleant

Soheil Khodabandeh, suppleant

Johannes Palmqvist, suppleant

Henrik Ekelund, internrevisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	926 410	836 161	819 604	817 265
Resultat efter finansiella poster	-403 321	-523 774	-216 660	-228 468
Balansomslutning		10 204 942	10 757 736	10 984 722
Årsavgift per kvm	716	657	657	657
totala rörelseintäkter	91	93	93	
Skuldsättning per kvm	5 337	4 315	4 393	
Sparande per kvm	0	0	131	
Räntekänslighet	7	6	6	
Energikostnad per kvm	342	296	270	

Föreningen visar ett minusresultat för året. Styrelsen har varit i förhandling med bank, och fått bättre räntevillkor.

Det, samt att föreningen inte kommer anlita fastighessskötare för löpande underhåll gör att resultat förväntas hamna på vinst framöver.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	7 872 500	1 097 021	-3 848 615	-518 630
Justering från 2023				-5 144
Disposition enl. årsstämma			-523 774	523 774
Årets resultat				-403 321
Vid årets slut	7 872 500	1 097 021	-4 372 389	-403 321

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -4 775 710 kr. disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-4 372 389
årets resultat	-403 321
Totalt	-4 775 710
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-4 775 710
Summa	-4 775 710

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		926 410	836 161
Övriga rörelseintäkter		31 944	17 862
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		958 354	854 023
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-441 504	-382 605
Reparationer, underhåll		-154 251	-305 974
Fastighetskostnader		-114 154	-109 958
Övriga externa kostnader		-53 268	-52 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-365 468	-357 937
Summa rörelsekostnader		-1 128 645	-1 208 921
Rörelseresultat		-170 291	-354 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 902	4 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 932	-173 487
Summa finansiella poster		-233 030	-168 876
Resultat efter finansiella poster		-403 321	-523 774
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-403 321	-523 774
Skatter			
Årets resultat		-403 321	-523 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	10 402 699	9 840 624
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	43 526	50 987
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 250	62 585
Summa materiella anläggningstillgångar		10 492 475	9 954 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		13 600	13 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 600	13 600
Summa anläggningstillgångar		10 506 075	9 967 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 000	2 242
Övriga fordringar		10 012	469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 594	28 396
Summa kortfristiga fordringar		57 606	31 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		442 014	206 039
Summa kassa och bank		442 014	206 039
Summa omsättningstillgångar		499 620	237 146
SUMMA TILLGÅNGAR		11 005 695	10 204 942

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 872 500	7 872 500
Fond för yttre underhåll		1 097 021	1 097 021
Summa bundet eget kapital		8 969 521	8 969 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 372 389	-3 848 615
Årets resultat		-403 321	-523 774
Summa fritt eget kapital		-4 775 710	-4 372 389
Summa eget kapital		4 193 811	4 597 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	6 490 000	5 243 250
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		0	-65 000
Summa långfristiga skulder		6 490 000	5 178 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		0	65 000
Leverantörsskulder		4 688	7 489
Skatteskulder		2 369	3 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 827	353 778
Summa kortfristiga skulder		321 884	429 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 005 695	10 204 942

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-403 321	-523 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	365 468	357 937
	-37 853	-165 837
Betald skatt	-924	-487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-38 777	-166 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 499	411
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 752	65 466
	-107 028	-100 447
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-903 747	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-903 747	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 490 000	0
Amortering av låneskulder	-5 243 250	-94 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 246 750	-94 000
Årets kassaflöde	235 975	-194 447
Likvida medel vid årets början	206 039	400 486
Likvida medel vid årets slut	442 014	206 039

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	66
-Fastighetsförbättringar	20
-Stambyte	40
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier	5

Not 2 Föreningens direkta kostnader

Driftkostnader	2024	2023
El	58 467	57 730
Värme	270 371	234 211
Vatten	87 160	68 435
Sophämtning/renhållning	25 506	22 229
Summa	441 504	382 605

Reparationer, underhåll

VVS	31 387	154 804
Hiss	4 172	0
Tvättstuga	0	1 760
Hiss, besiktning m m	6 500	8 573
Fastighetsförvaltning	90 568	125 182
Övrigt	21 624	15 655
Summa	154 251	305 974

Fastighetskostnader

Städning	24 000	24 000
Byte/tvätt entrémattor	4 000	4 204
Gård	3 284	3 386
Kabel-TV	4 824	4 574
Fastighetsförsäkring	38 926	35 657
Fastighetsavgift	39 120	38 136
Summa	114 154	109 957

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 058 123	15 058 123
-Nyanskaffningar	903 747	0
	<u>15 961 870</u>	<u>15 058 123</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 217 499	-4 883 358
-Årets avskrivning enligt plan	-341 672	-334 141
	<u>-5 559 171</u>	<u>-5 217 499</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 402 699	9 840 624
Taxeringsvärde, byggnad	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde, mark	44 000 000	44 000 000
	<u>60 200 000</u>	<u>60 200 000</u>

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 613	74 613
Vid årets slut	<u>74 613</u>	<u>74 613</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 626	-16 165
-Årets avskrivning enligt plan	-7 461	-7 461
Vid årets slut	<u>-31 087</u>	<u>-23 626</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 526	50 987

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 346	111 346
Vid årets slut	<u>111 346</u>	<u>111 346</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 761	-32 426
-Årets avskrivning enligt plan	-16 335	-16 335
Vid årets slut	<u>-65 096</u>	<u>-48 761</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 250	62 585

Not 6 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas		
- efter mer än fem år efter balansdagen	6 490 000,00	4 983 250,00
balansdagen	0	195 000,00
- inom ett år efter balansdagen	0	65 000,00
Summa	6 490 000,00	5 243 250,00

<i>Lånebelopp</i>	<i>Notering</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta bunden till</i>
6 490 000	3-månaders ränta (rörlig ränta)	3,60	2025-05-25

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	9 963 400	9 963 400
Summa panter och säkerheter	9 963 400	9 963 400

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	0	0
Summa eventualförpliktelser	0	0

Underskrifter

Stockholm 2025-05-22

Murielle Klausen Grudet
Styrelseordförande

Felicitas Falck
Styrelseledamot

Daniel Law
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Henrik Ekelund
Intern revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Muriel Helena Josephine Grudet

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Stjernfallet UPA

0eeacad6-3724-4748-a14a-a287df52b6c4 - 2025-05-22 13:07:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - dbc87c1f-7c72-4e21-940c-86af1f4f7abe - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Carl Henrik Gunnar Ekelund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Henrik Ekelund

076cea2e-be66-4ab3-8d0e-f9cb9c15cfa2 - 2025-05-22 14:41:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4f2e2e3f-9ac5-4483-b670-d99cf5b74a97 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

FELICITAS FALCK

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Stjernfallet BF

fa824dea-6b53-437d-b43a-5b53cd83e4be - 2025-05-22 18:29:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 56ea039e-735d-46e9-89c8-c62b71f7f1bf - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Daniel Tai-Wai Law

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Stjernfallet UPA

9c05a1da-6e50-4971-98f5-0bdda209e558 - 2025-05-22 20:43:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c01be0f4-0ace-4e47-89dd-49076d902f00 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende