

Årsredovisning
för
Brf Stjärnan nr 4
789200-0568

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Stjärnan nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stjärnan 11, bebyggdes 1946. Föreningen registrerades 1944-02-26 och den ekonomiska planen registrerades 1946. Fastigheten är belägen på Bergsgatan 1, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 18 lägenheter och 1 lokal. På fastigheten finns även 3 garage och 19 parkeringsplatser. Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken	2 rum och kök,
6 stycken	3 rum och kök,
9 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 432 m²

Total lokalyta: 108 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam bastu med relaxrum, bordtennisrum samt uthyrningslägenhet som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel och lokalvård har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: fönsterbyte.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Installation av 20st elbilsaddare och motorvärmare	2024
Ny belysning på parkering	2024
Ny belysning i källaren	2024
Utbyte av takplattor som var trasiga	2024
Rensat hängrännor	2024
Nya fönster lokalen	2022-2023
Nya garageportar	2022
Byte lägenhetsdörrar	2020
Nya inglasade balkonger	2018
Installation nytt låssystem	2016
Målning och renovering trapphus	2013
Renovering bastu och sammanträdesrum	2007
Byte av samtliga elledningar	2005
Renovering skorstenar	2004
Installation bredband	2002
Komplett stambyte och badrumsrenovering	2002
Dränering hela fastigheten	2001

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat 10st laddstolpar (duo) med elbilsaddning för 20 stycken bilar samt motorvärmare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29, och vid årets slut 26.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Tomas Sandström	Ordförande
	Sara Österholm	Sekreterare
	Christina Backlund	Ledamot
	Tiina Vaiho	Ledamot
	Eli Branteryd-Lundgren	Ledamot
Suppleant	Åsa Törnlund	
	Helén Eriksson	
	Jonathan Olsson	
Revisorer	Anna Träff	Ordinarie (medlem och boende i föreningen)
	Elin Nordström	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-07.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 232	1 133	1 125	1 111	1 109
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-56	-72	37	-224
Kassalikviditet (%)	15,07	39,26	13,39	117,60	106,42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	704	642	642	636	633
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 571	3 339	3 430	3 520	3 611
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 840	3 591	3 688	3 786	3 883
Sparande per kvm (kr/kvm)	49	83	70	160	208
Räntekänslighet (%)	5,46	5,59	5,74	5,95	6,14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	313	278	251	223	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,76	81,16	81,72	81,97	81,69

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på högre underhålls, ränte- och energikostnader. Föreningen höjde avgiften med 10% från 1 jan 2025 för att täcka de ökade kostnaderna. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 385	34 366	-438 362	-55 988	-430 599
Avsättning yttre UH fond		33 318	-33 318		0
Ianspråktagande yttre UH fond		-34 366	34 366		0
Omföring av föregående års resultat:			-55 988	55 988	0
Årets resultat				-73 770	-73 770
Belopp vid årets utgång	29 385	33 318	-493 302	-73 770	-504 369

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-493 302
årets förlust	-73 770
	-567 072

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	33 318
utöver stadgeenligt reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-600 390
	-567 072

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 232 277	1 133 255
Summa rörelseintäkter		1 232 277	1 133 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-923 931	-809 976
Övriga externa kostnader		-47 492	-54 624
Personalkostnader	4	-56 559	-64 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 523	-136 895
Summa rörelsekostnader		-1 177 505	-1 065 626
Rörelseresultat		54 772	67 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		683	883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 225	-124 500
Summa finansiella poster		-128 542	-123 617
Resultat efter finansiella poster		-73 770	-55 988
Resultat före skatt		-73 770	-55 988
Årets resultat		-73 770	-55 988

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	5 002 121	4 646 535
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 002 121	4 646 535
Summa anläggningstillgångar		5 002 121	4 646 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 943
Övriga fordringar		273	329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 374	63 226
Summa kortfristiga fordringar		71 647	74 498
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	169 964	208 168
Summa kassa och bank		169 964	208 168
Summa omsättningstillgångar		241 611	282 666
SUMMA TILLGÅNGAR		5 243 732	4 929 201

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 385	29 385
Fond för yttre underhåll		32 318	33 366
Summa bundet eget kapital		61 703	62 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-493 302	-438 362
Årets resultat		-73 770	-55 988
Summa fritt eget kapital		-567 072	-494 350
Summa eget kapital		-505 369	-431 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 146 028	4 640 777
Summa långfristiga skulder		4 146 028	4 640 777
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	1 352 759	501 316
Leverantörsskulder		92 179	66 573
Skatteskulder		4 686	4 330
Övriga skulder		22 730	43 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 719	104 332
Summa kortfristiga skulder		1 603 073	720 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 243 732	4 929 201

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-73 770

-55 988

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

149 523

136 895

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

75 753

80 907

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 851

-7 124

Förändring av leverantörsskulder

25 606

29 094

Förändring av kortfristiga skulder

6 001

22 346

Kassaflöde från den löpande verksamheten

110 211

125 223

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-505 109

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-505 109

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

496 250

0

Amortering av lån

-139 556

-139 556

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

356 694

-139 556

Årets kassaflöde

-38 204

-14 333

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

208 168

222 501

Likvida medel vid årets slut

169 964

208 168

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostädsrätter	1 007 499	919 704
Hyror lokaler	3 600	3 600
Hyror garage	6 900	4 800
Hyror parkeringsplatser	45 600	22 800
Gemensamhetsel	56 695	70 454
Balkongtillägg	111 456	111 456
Övriga intäkter	1 527	1 042
Hyresbortfall parkering	-1 000	-600
	1 232 277	1 133 256

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	135 181	57 372
Periodiskt underhåll	0	46 853
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	108 536	104 232
Uppvärmningskostnader	271 993	255 638
Vatten & avloppsavgifter	88 338	60 397
Elavgifter	122 122	111 398
Renhållning	43 747	41 244
Snöröjning	39 785	36 013
Förbrukningsinventarier	3 067	9 150
Fastighetsförsäkring	26 952	24 897
Kabel-tv, bredband, telefoni	46 870	26 180
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	37 340	36 602
	923 931	809 976

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	43 200	48 000
Arvoden till revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	11 359	14 131
	56 559	64 131

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 298 615	7 298 615
Aktivering laddstolpar	505 109	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 803 724	7 298 615
Ingående avskrivningar	-2 775 350	-2 638 455
Årets avskrivningar	-149 523	-136 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 924 873	-2 775 350
Mark	123 270	123 270
Utgående värde mark	123 270	123 270
Utgående redovisat värde	5 002 121	4 646 535
Taxeringsvärden byggnader	11 106 000	11 106 000
Taxeringsvärden mark	4 948 000	4 948 000
	16 054 000	16 054 000
Bokfört värde byggnader	4 878 851	4 523 265
Bokfört värde mark	123 270	123 270
	5 002 121	4 646 535

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 15 254 000 kr, lokaler 800 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 260 000	6 260 000
	6 260 000	6 260 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	33 912	33 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 912	33 912
Ingående avskrivningar	-33 912	-33 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 912	-33 912
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	136 500	175 310
Nordea sparkonto företag	33 464	32 857
	169 964	208 167

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,70	2025-01-30	361 760	366 016
Stadshypotek AB	1,31	2028-03-01	118 970	122 162
Stadshypotek AB	1,33	2025-03-30	425 167	430 155
Nordea Hypotek AB	1,19	2026-01-21	1 816 500	1 858 500
Nordea Hypotek AB	4,34	2028-02-16	1 816 500	1 858 500
Nordea Hypotek AB	1,29	2025-08-20	463 640	506 760
Nordea Hypotek AB	3,53	2025-02-01	496 250	0
			5 498 787	5 142 093
Kortfristig del av långfristig skuld			1 352 759	1 998 056

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 729 757kr.

Nästa års amortering: 154 556 kr.

Sundsvall 2025-06-13



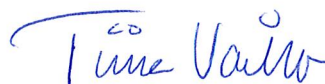
Tomas Sandström
Ordförande



Sara Österholm
Sekreterare



Christina Backlund
Ledamot



Tiina Vaiho
Ledamot



Eli Branteryd-Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-13

Anna Träff
Intern revisor

