

Årsredovisning

för

Brf Stjärnan nr 4

789200-0568

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Stjärnan nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Föreningen har en underhållsplan som togs fram 2025 och sträcker sig 30 år framåt.

Planerade åtgärder de kommande fem åren

Nya kärlskåp
Byte av entréportar
Byte fjärrvärmecentral
Byte av balkongdörrar
Installation av taksäkerhetsutrustning
Byte av stuprör och hängrännor
Omläggning av grus och asfaltsytor
Målning av trapphus

Utförda underhållsåtgärder

År

Slamspolning och kamerainspektion av ledningar	2025
Installation av 20st elbilsaddare och motovärmare	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 1 724 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

Under 2025 har en underhållsplan som sträcker sig över 30 år upprättats. Planen omfattar bland annat större åtgärder såsom fönsterbyte, takbyte, värmesystem och fasadrenovering. Den utgör ett underlag för långsiktig ekonomisk planering och kommande underhållsbeslut.

Under räkenskapsåret har föreningen utfört slamspolning och kamerainspektion av ledningar. År 2025 höjdes medlemsavgifterna med 10 %

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under år 2025 avslutades förvaltningsavtalen med Castor rörande ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Från 1 januari 2026 ansvarar Nisses Förvaltning för föreningens ekonomiska förvaltning och ML Bygg för fastighetsskötseln.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26, och vid årets slut 27.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-17 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	
Revisorer	Anna Träff	Ordinarie (medlem och boende i föreningen)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-07.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 362	1 232	1 133	1 125	1 111
Resultat efter finansiella poster (tkr)	39	-74	-56	-72	37
Kassalikviditet (%)	15,75	15,07	39,26	13,39	117,60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	777	704	642	642	636
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 468	3 571	3 339	3 430	3 520
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 730	3 840	3 591	3 688	3 786
Sparande per kvm (kr/kvm)	216	49	83	70	160
Räntekänslighet (%)	4,80	5,46	5,59	5,74	5,95
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	297	313	278	251	223
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,65	81,76	81,16	81,72	81,97

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 385	33 318	-493 302	-73 770	-504 369
Avsättning yttre UH fond		33 318	-33 318		0
Omföring av föregående års resultat:			-73 770	73 770	0
Årets resultat				38 753	38 753
Belopp vid årets utgång	29 385	66 636	-600 390	38 753	-465 616

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-600 390
årets vinst	38 753
	-561 637

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	39 930
utöver stadgeenligt reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-66 636
i ny räkning överföres	-534 931
	-561 637

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

1 362 381

1 232 277

Övriga rörelseintäkter

461

0

Summa rörelseintäkter

1 362 842

1 232 277

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-912 582

-923 931

Övriga externa kostnader

-51 844

-47 492

Personalkostnader

4

-51 386

-56 559

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-160 780

-149 523

Summa rörelsekostnader

-1 176 592

-1 177 505

Rörelseresultat

186 250

54 772

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

69

683

Räntekostnader och liknande resultatposter

-147 566

-129 225

Summa finansiella poster

-147 497

-128 542

Resultat efter finansiella poster

38 753

-73 770

Resultat före skatt

38 753

-73 770

Årets resultat

38 753

-73 770

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	4 575 086	5 002 121
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 575 086	5 002 121
Summa anläggningstillgångar		4 575 086	5 002 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		680	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 392	71 374
Summa kortfristiga fordringar		74 072	71 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	445 718	169 964
Summa kassa och bank		445 718	169 964
Summa omsättningstillgångar		519 790	241 611
SUMMA TILLGÅNGAR		5 094 876	5 243 732

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		29 385	29 385
Fond för yttre underhåll		65 636	32 318
Summa bundet eget kapital		95 021	61 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-600 390	-493 302
Årets resultat		38 753	-73 770
Summa fritt eget kapital		-561 637	-567 072

Summa eget kapital		-466 616	-505 369
---------------------------	--	-----------------	-----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	2 260 277	4 146 028
Summa långfristiga skulder		2 260 277	4 146 028

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	3 080 974	1 352 759
Leverantörsskulder		88 179	92 179
Skatteskulder		2 823	4 686
Övriga skulder		8 003	22 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 236	130 719
Summa kortfristiga skulder		3 301 215	1 603 073

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 094 876	5 243 732
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	38 753	-73 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	160 780	149 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	199 533	75 753

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 425	2 851
Förändring av leverantörsskulder	-4 000	25 606
Förändring av kortfristiga skulder	-26 073	6 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 035	110 211

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-505 109
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-505 109

Finansieringsverksamheten

Bidrag laddstolpar	266 254	0
Upptagna lån	0	496 250
Amortering av lån	-157 536	-139 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108 718	356 694

Årets kassaflöde	275 753	-38 204
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	169 964	208 168
Likvida medel vid årets slut	445 717	169 964

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 ränteintäkter 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 läggs 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

	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätter	1 112 784	1 007 499
Hyror lokaler	4 320	3 600
Hyror garage	12 000	6 900
Hyror parkeringsplatser	68 400	45 600
Gemensamhetsel	46 656	56 695
Balkongtillägg	111 456	111 456
Övriga intäkter	3 292	1 527
Hyresbortfall parkering	-900	-1 000
Överlåtelseavgifter	4 373	0
	1 362 381	1 232 277

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	16 841	135 181
Periodiskt underhåll	132 613	0
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	114 376	108 536
Uppvärmningskostnader	279 498	271 993
Vatten & avloppsavgifter	87 520	88 338
Elavgifter	90 868	122 122
Renhållning	36 917	43 747
Snöröjning	35 628	39 785
Förbrukningsinventarier	1 418	3 067
Fastighetsförsäkring	27 735	26 952
Kabel-tv, bredband, telefoni	50 096	46 870
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	39 072	37 340
	912 582	923 931

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	39 200	43 200
Arvoden till revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	10 186	11 359
	51 386	56 559

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 298 615	7 298 615
Ingående anskaffningsvärde laddstolpar	505 109	0
Nedskrivning laddstolpar (Bidrag NVV)	-266 254	505 109
Aktivering laddstolpar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 537 470	7 803 724
Ingående avskrivningar	-2 924 873	-2 775 350
Årets avskrivningar	-160 780	-149 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 085 653	-2 924 873
Mark	123 270	123 270
Utgående värde mark	123 270	123 270
Utgående redovisat värde	4 575 087	5 002 121
Taxeringsvärden byggnader	13 310 000	11 106 000
Taxeringsvärden mark	4 948 000	4 948 000
	18 258 000	16 054 000
Bokfört värde byggnader	4 451 817	4 878 851
Bokfört värde mark	123 270	123 270
	4 575 087	5 002 121

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 17 454 000 kr, lokaler 804 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 260 000	6 260 000
	6 260 000	6 260 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	348 337	136 500
Nordea sparkonto företag	5 037	33 464
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	92 344	0
	445 718	169 964

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,85	2026-01-30	354 524	361 760
Stadshypotek AB	1,31	2028-03-01	115 778	118 970
Stadshypotek AB	3,42	2030-03-30	420 179	425 167
Nordea Hypotek AB	1,19	2026-01-21	1 774 500	1 816 500
Nordea Hypotek AB	4,34	2028-02-16	1 774 500	1 816 500
Nordea Hypotek AB	2,65	2026-02-20	420 520	463 640
Nordea Hypotek AB	2,66	2026-02-01	481 250	496 250
			5 341 251	5 498 787
Kortfristig del av långfristig skuld			3 080 974	1 352 759

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 553 571kr.

Nästa års amortering: 157 536 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Sundsvall



Tomas Sandström
Ordförande



Sara Österholm
Sekreterare



Christina Backlund
Ledamot

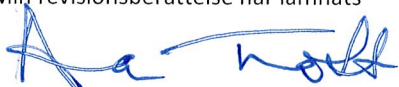


Tiina Vaiho
Ledamot



Eli Branteryd-Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Anna Träff
Intern revisor