

Årsredovisning

för

Brf Stjärnan nr 4

789200-0568

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Stjärnan nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
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 1 589 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 utfört periodiskt underhåll för ca 47 000 kr, det består av arbete med fönster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27, och vid årets slut 29.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-30 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 tio protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-09-02.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 133	1 125	1 111	1 109	1 124
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56	-72	37	-224	-5
Kassalikviditet (%)	39,26	13,39	117,60	106,42	160,49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	642	642	636	633	633
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 339	3 430	3 520	3 611	3 702
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 591	3 688	3 786	3 883	3 981
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	70	160	208	158
Räntekänslighet (%)	5,59	5,74	5,95	6,14	6,29
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	278	251	223	231	267
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,16	81,72	81,97	81,69	80,60

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Nyckeltalet elkostnad per kvm totyta har från 2020 korrigerats då föreningen börjat redovisa moms pga IMD.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre ränte- och energikostnader. Föreningen höjde avgiften med 10% från 1 jan 2024 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	1 048	-333 159	-71 885	-374 611
Avsättning yttre UH fond		33 318	-33 318		0
Omföring av föregående års resultat:			-71 885	71 885	0
Årets resultat				-55 988	-55 988
Belopp vid årets utgång	29 385	34 366	-438 362	-55 988	-430 599

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-438 362
årets förlust	-55 988
	-494 350

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	-34 366
i ny räkning överföres	-493 302
	-494 350

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 133 255	1 125 367
Summa rörelseintäkter		1 133 255	1 125 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-809 976	-900 608
Övriga externa kostnader		-54 624	-53 113
Personalkostnader	4	-64 131	-39 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 895	-136 895
Summa rörelsekostnader		-1 065 626	-1 129 892
Rörelseresultat		67 629	-4 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		883	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 500	-67 543
Summa finansiella poster		-123 617	-67 360
Resultat efter finansiella poster		-55 988	-71 885
Resultat före skatt		-55 988	-71 885
Årets resultat		-55 988	-71 885

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

4 646 535

4 783 430

Maskiner och inventarier

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 646 535

4 783 430

Summa anläggningstillgångar

4 646 535

4 783 430

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 943

4 351

Övriga fordringar

329

3 202

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 226

59 821

Summa kortfristiga fordringar

74 498

67 374

Kassa och bank

Kassa och bank

8

208 168

222 501

Summa kassa och bank

208 168

222 501

Summa omsättningstillgångar

282 666

289 875

SUMMA TILLGÅNGAR

4 929 201

5 073 305

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 385	29 385
Fond för yttre underhåll		33 366	48
Summa bundet eget kapital		62 751	29 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-438 362	-333 159
Årets resultat		-55 988	-71 885
Summa fritt eget kapital		-494 350	-405 044
Summa eget kapital		-431 599	-375 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 640 777	3 283 593
Summa långfristiga skulder		4 640 777	3 283 593
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	501 316	1 998 056
Leverantörsskulder		66 573	37 479
Skatteskulder		4 330	3 070
Övriga skulder		43 472	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 332	126 718
Summa kortfristiga skulder		720 023	2 165 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 929 201	5 073 305

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-55 988

-71 885

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

136 895

136 895

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

80 907

65 010

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 124

327

Förändring av leverantörsskulder

29 094

-25 061

Förändring av kortfristiga skulder

22 346

4 678

Kassaflöde från den löpande verksamheten

125 223

44 954

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-139 556

-139 556

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-139 556

-139 556

Årets kassaflöde

-14 333

-94 602

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

222 501

317 102

Likvida medel vid årets slut

208 168

222 500

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 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

	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter	919 704	919 704
Hyror lokaler	3 600	3 600
Hyror garage	4 800	4 800
Hyror parkeringsplatser	22 800	22 800
Gemensamhetsel	70 454	63 063
Balkongtillägg	111 456	111 456
Övriga intäkter	1 042	1 244
Hysesbortfall parkering	-600	-1 300
	1 133 256	1 125 367

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	57 372	185 839
Periodiskt underhåll	46 853	43 410
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	104 232	101 800
Uppvärmningskostnader	255 638	234 847
Vatten & avloppsavgifter	60 397	53 085
Elavgifter	111 398	97 992
Renhållning	41 244	23 028
Snöröjning	36 013	33 184
Förbrukningsinventarier	9 150	38 806
Fastighetsförsäkring	24 897	23 379
Kabel-tv, bredband, telefoni	26 180	29 896
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	36 602	35 342
	809 976	900 608

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	48 000	29 600
Arvoden till revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	14 131	7 676
	64 131	39 276

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 298 615	7 298 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 298 615	7 298 615
Ingående avskrivningar	-2 638 455	-2 501 560
Årets avskrivningar	-136 895	-136 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 775 350	-2 638 455
Mark	123 270	123 270
Utgående värde mark	123 270	123 270
Utgående redovisat värde	4 646 535	4 783 430
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	4 523 265	4 660 160
Bokfört värde mark	123 270	123 270
	4 646 535	4 783 430

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

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 260 000	6 260 000
	6 260 000	6 260 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	175 310	120 401
Nordea sparkonto företag	32 857	102 099
	208 167	222 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,19	2024-10-30	366 016	370 272
Stadshypotek AB	1,31	2028-03-01	122 162	125 354
Stadshypotek AB	1,33	2025-03-30	430 155	435 143
Nordea Hypotek AB	1,19	2026-01-21	1 858 500	1 900 500
Nordea Hypotek AB	4,34	2028-02-16	1 858 500	1 900 500
Nordea Hypotek AB	1,29	2025-08-20	506 760	549 880
			5 142 093	5 281 649
Kortfristig del av långfristig skuld			501 316	1 998 056

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 444 313 kr.

Nästa års amortering: 139 556 kr.

Sundsvall

27/5-24



Tomas Sandström
Ordförande



Christina Backlund
Ledamot



Eli Branteryd-Lundgren
Ledamot

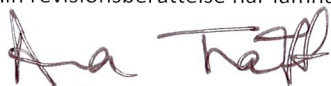


Sara Österholm
Sekreterare



Tiina Vaiho
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Anna Träff
Intern revisor

2024-06-05