

Bostadsrättsföreningen
Sjöstjärnan

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
BRF Sjöstjärnan
769606-8811

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Sjöstjärnan 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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen Sjöstjärnan, äger mark och fastigheter och betalar ej tomträttsavgäld. Föreningen tillhandahåller en välskött och sund boendemiljö med fokus på kvalitet, bekväma och trygga seniorbostäder. Till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år. Till medlem välkomnas även personer yngre än 55 år.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastigheter, Sjöstjärnan 4, Sollentuna förvärvades 2001-06-12. På fastigheten uppfördes år 2001 av JM ett flerbostadshus innehållande 31 lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen, carportar och parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Fastigheten är belägen på Lomvägen 25 C och D i Sollentuna. I den löpande förvaltningen ingår också ordnings- och trivselsfrågor både i och utanför huset/husen. Det innebär skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Ett särskilt informationspaket är framtaget och har sänts ut till medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

- 2 - rumslägenheter 11st,
- 3 - rumslägenheter 16 st
- 4 - rumslägenheter 4st

Total bostadsyta: 2 577 m²

Föreningens fastighet är försäkrad genom Söderberg & Partners Insurance och anpassat och giltigt endast för Bostadsrätternas medlemmar. Föreningen har för medlemmarna valt gemensamt bostadsrättstillägg och trygghetspaket Anticimex.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel sköter Svefab, Täby. Vinterskötsel hanteras av Lövhagen Mark o Trädgård. Sommarskötsel har hanterats av Rentec Fastighetsservice AB, undantaget gräsklippning och blomsterhantering som sköts av föreningen. Trappstädning sköter Städpulsen AB. Bostadsrättsföreningen är välskött och har även andra avtal för viktiga funktioner.

Trivsel

Föreningen anordnar sammankomster och trivselkvällar i fastighetens samlingslokal. Man tillhandahåller även en övernattningslägehet för besökare och anhöriga. Under den varmare delen av året finns möjlighet att testa den egna boulebanan som sköts av föreningen.

Året som gått

Under året som gått har bostadsrättsföreningen påverkats av fortsatt höga räntenivåer samt ökade energi och driftkostnader som sammantaget varit en central faktor för ekonomin. För att säkra kvaliteten på fastigheten har robust underhållsplan tagits fram som planlägger underhållsarbeten 50 år framåt i tiden. Nödvändiga periodiska underhållsarbeten har genomförts.

Sammantaget har detta inneburit att föreningen redovisar en mindre förlust.

Ekonomi, efter kalenderårets slut

Året har inletts med osäkerhet i det makroekonomiska och politiska läget. Det råder dessutom en osäkerhet om inflationsutvecklingen, vilket kan innebära att fler räntesänkningar under 2025 uteblir.

Föreningen kommer att höja avgifterna med 5% från 2025-01-01. Vi fortsätter med underhåll enligt plan och följer utvecklingen noggrant genom att anpassa föreningens strategi för att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi.

Beskattning

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var alla bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under innevarande år förväntas 2 lägenheter erbjudas marknaden. Samtliga carports-parkeringsplatser är uthyrda. Vi har uthyrningsbara p-platser tillgängliga. Utöver detta har vi 5 st gästparkeringsplatser till förfogande.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024-04-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ylva Jansson	Ordförande
	Helen Kjäll	Ledamot
	Uno Stedman	Ledamot
	Benita Wickgren	Ledamot
Suppleanter	Anita Grenthe	
	Ingvar Karlsson	

Styrelsen har under året genomfört 13 st protokollförda sammanträden. Information till medlemmar sker via särskild medlemsinformation och anslagstavlor.

Revisor	Niklas Nyberg, Ernst & Young AB
---------	---------------------------------

Valberedning	Ulla Cavander Anita Grenthe
--------------	--------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-06-20.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 422	2 161	2 037	2 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	-94	-336	64	419
Soliditet, %	71,9	71,8	71,7	70,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	876	797	759	759
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,3	94,5	96,0	84,2
Energikostnad per kvm, kr	190	172	172	143
Skuldsättning per kvm, kr	5 701	5 767	5 833	6 287
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 701	5 767	5 833	6 287
Genomsnittlig skuldränta, %	2,9	4,1	1,3	0,9
Räntekänslighet, %	6,5	7,2	7,7	8,3
Sparande per kvm totalyta, kr	202	2	259	351
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190	172	172	143

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust viken kan kopplas till allmänt höjda ränte- och driftskostnader men även till de periodiska underhållsåtgärder som gjorts under året. Föreningens förlust bedöms inte påverka framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde samt amorterar på sina lån. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Beslut är taget om att höja avgifterna med 5% från 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fastighetens underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 960 000	2 998 441	1 158 029	-336 090	38 780 380
Avsättning till underhållsfond		192 600	-192 600		0
Disposition av föregående års resultat:			-336 090	336 090	0
Årets resultat				-94 189	-94 189
Belopp vid årets utgång	34 960 000	3 191 041	629 339	-94 189	38 686 191

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	629 339
årets förlust	-94 189
	535 150
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	192 600
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-272 429
i ny räkning överföres	614 979
	535 150

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, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	2 422 005	2 160 763
Övriga rörelseintäkter		107 598	12 184
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 529 603	2 172 947

Rörelsekostnader

Driftskostnader	3	-1 426 802	-1 339 445
Övriga externa kostnader		-159 190	-158 359
Personalkostnader	4	-95 224	-66 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-341 280	-341 280
Summa rörelsekostnader		-2 022 496	-1 905 506

Rörelseresultat

507 107 **267 441**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 914	14 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 210	-618 452
Summa finansiella poster		-601 296	-603 531

Resultat efter finansiella poster

-94 189 **-336 090**

Årets resultat

-94 189 **-336 090**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	52 503 069	52 844 349
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 503 069	52 844 349
Summa anläggningstillgångar		52 503 069	52 844 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 605	4 840
Övriga fordringar		5 720	32 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 343	69 427
Summa kortfristiga fordringar		72 668	106 382
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 243 151	1 052 890
Summa kassa och bank		1 243 151	1 052 890
Summa omsättningstillgångar		1 315 819	1 159 272
SUMMA TILLGÅNGAR		53 818 888	54 003 621

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 960 000

34 960 000

Fond för yttre underhåll

3 191 041

2 998 441

Summa bundet eget kapital

38 151 041

37 958 441

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

629 339

1 158 029

Årets resultat

-94 189

-336 090

Summa fritt eget kapital

535 150

821 939

Summa eget kapital

38 686 191

38 780 380

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 783 113

0

Summa långfristiga skulder

4 783 113

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 907 827

14 860 944

Leverantörsskulder

145 499

35 493

Skatteskulder

6 169

4 984

Övriga skulder

10

35 794

66 422

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

254 295

255 398

Summa kortfristiga skulder

10 349 584

15 223 241

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 818 888

54 003 621

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-94 189	-336 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	341 280	341 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	247 091	5 190

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	33 714	-54 072
Förändring av leverantörsskulder	110 006	-98 910
Förändring av kortfristiga skulder	-30 546	39 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 265	-108 110

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-170 004	-170 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 004	-170 004

Årets kassaflöde

190 261 **-278 114**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 052 890	1 331 005
Likvida medel vid årets slut	1 243 151	1 052 891

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas förfjärrvärme och vatten.

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. Byggnadens värde skrivs av med rak avskrivning, vilket innebär att byggnadens värde samt tillkommande förbättringsarbeten skrivs av utifrån tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Bredbandsinstallation	10 år
Gårdsbod	30 år
Inventarier	3-5 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. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 304 180 kr.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

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.

Skuldsättning per kvm, kr

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

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 258 376	2 053 044
Hyror garage	74 250	74 700
Hyror parkeringar	10 500	16 200
Bredband	72 000	11 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 878	5 220
	2 422 004	2 160 764

I föreningens årsavgifter ingå kostnader för värme, vatten och renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	230 313	498 046
Periodiskt underhåll	272 429	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	61 422	60 552
Uppvärmningskostnader	319 162	292 692
Vatten- och avloppsavgifter	126 048	97 500
Elavgifter	44 633	54 038
Renhållning	33 236	51 726
Snöröjning	79 504	105 347
Förbrukningsinventarier/materiel	19 729	9 550
Fastighetsförsäkringar	76 563	69 079

Kabel-TV och bredbandsavgift	113 234	51 656
Fstighetsskatt, fastighetsavgift	50 530	49 259
	1 426 803	1 339 445

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	84 900	59 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 324	6 922
	95 224	66 422

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	50 053 869	50 053 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 053 869	50 053 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 719 520	-6 378 240
Årets avskrivningar	-341 280	-341 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 060 800	-6 719 520
Mark	9 510 000	9 510 000
	9 510 000	9 510 000
Utgående redovisat värde	52 503 069	52 844 349
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	64 200 000	64 200 000
Taxeringsvärde bostäder	64 200 000	64 200 000
	64 200 000	64 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 524 000	24 524 000
	24 524 000	24 524 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 458	21 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 458	21 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 458	-21 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 458	-21 458

Utgående redovisat värde

0

0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	379 788	207 049
Nordea sparkonto	11 740	816 842
SBAB	823 409	0
Handelsbanken	24 636	24 936
SEB	3 578	4 064
	1 243 151	1 052 891

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,04	3 mån	5 882 000	5 942 000
SEB	3,13	3 mån	3 975 823	4 035 823
SEB	2,54	2026-09-28	4 833 117	4 883 121
			14 690 940	14 860 944
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 907 827	-14 860 944

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 13 840 920 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års amortering: 50 004 kr

Nästa års omsättning av lån: 9 857 823 kr

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens skatter	25 470	17 850
Sociala avgifter	10 324	6 922
Övr kortfristiga skulder	0	41 650
	35 794	66 422

Sollentuna den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ylva Jansson
Ordförande

Helen Kjäll

Uno Stedman

Benita Wickgren

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

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan, org.nr 769606-8811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-21 09:50:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor