



FASTIGHETSSERVICE



Årsredovisning

för

Brf Skogsstjärnan nr 1

764500-0519

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Skogsstjärnan nr 1 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

Föreningen har sitt säte i Borås.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-06.

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Doris Viktorsson	Ordförande	2025
Donald Johansson	Ledamot	2026
Rolf Herzberg	Ledamot	2026
Ingela Karlsson	Ledamot	2026
Robin Bengtsson	Ledamot	2025
David Dolezal	Suppleant	2025
Kristoffer Gäskeby	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat
	Godkänd Revisor	
Anders Winther	Baker Tilly	2025
Joacim Johansson	Förtroendevald	2025

Revisorssuppleanter

	Uppdrag	Mandat
	Auktoriserad revisor	
Rikard Johelid	Baker Tilly	2025
Yngve Dahlbom	Förtroendevald	2025

Föreninens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades på Bolagsverket 2017-08-18.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Skänstad 1:48 i Borås Stad. På fastigheten finns en byggnad med 34 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Näckrosvägen 1 A-D i Dalsjöfors.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
1 rum och kök	9	368,8
2 rum och kök	17	912
3 rum och kök	8	600
4 rum och kök		
	34	1 881

Typ	Antal	Yta, kvm
Garage	13	
P-platser	12	
Lokaler		230

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också föra att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 113 500 kr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Beskrivning	År
Renovering av tvättstuga	1997
Ombyggnation av badrum och stamrenovering	2000
Fjärrvärmeinstallation	2008
Dränering	2010
Nybyggnation av balkonger, fasadrenovering samt byte av fönster och garageportar	2011-2012
Relining avloppsrör	2015
Byte entrépartier	2018
Byte lägenhetsdörrar	2021
Byte lampor trappuppgång	2022
Byte av elcentraler	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Underhåll

Under året har inget planerat underhåll gjorts och det som ligger närmast i planeringen är takbyte.

Ekonomi

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Senaste förändring av årsavgiften skedde 2024-03-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 681	1 641	1 626	1 595	1 572
Resultat efter finansiella poster	520	349	424	45	486
Soliditet (%)	14,0	5,0	-2,0	-11,0	-11,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	869	848	840	823	811
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 896	2 020	2 144	2 267	2 400
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 128	2 267	2 406	2 545	2 694
Sparande per kvm (kr/kvm)	346	341	323	339	317
Räntekänslighet (%)	2,4	2,7	2,9	3,1	3,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	183	174	187	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	96,0	97,0	96,0	94,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	324 780	205 957	403 723	-1 015 645	348 843	267 658
Årets fondavsättning			113 500	-113 500		0
Ianspråktagande UH-fond			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				348 843	-348 843	0
Överf uppskrivningsfond		-6 242		6 242		0
Årets resultat					520 235	520 235
Belopp vid årets utgång	324 780	199 715	517 223	-774 060	520 235	787 893

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-774 061
årets vinst	520 235
	-253 826

behandlas så att	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	113 500
i ny räkning överföres	-367 326
	-253 826

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 m.m.			
Nettoomsättning	2	1 681 098	1 641 213
Övriga rörelseintäkter		7 316	20 313
Summa rörelseintäkter m.m.		1 688 414	1 661 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-795 915	-937 084
Övriga externa kostnader	4	-115 705	-108 952
Personalkostnader	5	-95 986	-60 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 051	-182 051
Summa rörelsekostnader		-1 189 657	-1 288 415
Rörelseresultat		498 757	373 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 256	31 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 778	-55 940
Summa finansiella poster		21 478	-24 268
Resultat efter finansiella poster		520 235	348 843
Årets resultat		520 235	348 843

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	2 006 401	2 188 452
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 006 401	2 188 452

Summa anläggningstillgångar

2 006 401 2 188 452

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		285 273	17 357
Övriga fordringar		214	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 398	58 326
Summa kortfristiga fordringar		345 885	75 971

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		935 953	0
Summa kortfristiga placeringar		935 953	0

Kassa och bank

Kassa och bank		2 291 468	2 724 606
Summa kassa och bank		2 291 468	2 724 606
Summa omsättningstillgångar		3 573 306	2 800 577

SUMMA TILLGÅNGAR

5 579 707 4 989 029

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		324 780	324 780
Uppskrivningsfond		199 716	205 958
Fond för yttre underhåll		517 223	403 723
Summa bundet eget kapital		1 041 719	934 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-774 061	-1 015 645
Årets resultat		520 235	348 843
Summa fritt eget kapital		-253 826	-666 802
Summa eget kapital		787 893	267 659
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 267 132	4 003 132
Summa långfristiga skulder		2 267 132	4 003 132
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 736 000	261 000
Leverantörsskulder		123 942	50 571
Skatteskulder		2 896	10 978
Övriga skulder		145 323	148 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 521	247 008
Summa kortfristiga skulder		2 524 682	718 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 579 707	4 989 029

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	498 757	373 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	182 051	182 051
Erhållen ränta	74 256	31 672
Erlagd ränta	-53 187	-56 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	701 877	530 484
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-269 914	-22 844
Förändring av kortfristiga skulder	331 853	2 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	763 816	509 966
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-261 000	-261 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-261 000	-261 000
Årets kassaflöde	502 816	248 966
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 724 606	2 475 639
Likvida medel vid årets slut	3 227 422	2 724 605

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Kundfordringarna är upptagna i den månad som de aviseras men intäkterna redovisas den månad de avser mot tidigare år då de är upptagna i den månad de avser.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Uppskrivningsfond	50 år
Tillkommande utgifter	5-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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/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 bostäder	1 634 855	1 595 028
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-13 979	-13 979
Hyror lokaler	2 529	3 372
Hyror garage och parkeringsplatser	57 694	56 792
	1 681 099	1 641 213

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Reparationer	-66 448	-6 654
Underhåll	0	-188 631
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 516	-44 516
Vägavgifter	-3 960	-3 960
Försäkringspremier	-45 385	-40 676
Kabel- och digitalTV	-1 020	-1 562
Sotning	0	-3 250
Obligatoriska beskitningar	0	-21 366
Snö- och halkbekämpning	-14 051	-17 188
Förbrukningsinventarier	-623	-4 055
Vatten	-104 340	-85 411
Fastighetsel	-38 053	-32 153
Uppvärmning	-283 635	-267 825
Renhållning	-65 399	-59 337
Förvaltningsarvode drift	-128 484	-160 500
	-795 914	-937 084

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fritidsmedel	0	-2 872
Förvaltningsarvode, administration	-68 678	-65 925
Revisorskostnader	-26 950	-24 828
Övriga förvaltningskostnader	-8 352	-4 268
Inkasso och kreditupplysningar	-2 902	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 578	-6 038
Bankkostnader	-3 833	-3 379
Övriga externa kostnader	-926	-1 628
	-114 219	-108 952

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ändrat princip för hur arvoden redovisas. Detta har inneburit att årets bokförda kostnad består av ett och ett halvt års arvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	770 140	770 140
Mark	204 700	204 700
Tillkommande utgifter	5 445 231	5 445 231
Uppskrivningsfond	312 055	312 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 732 126	6 732 126
Ingående avskrivningar byggnader	-770 140	-770 140
Ingående avskrivningar tillkommande utgifter	-3 667 436	-3 491 626
Årets avskrivningar byggnader	0	0
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-175 810	-175 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 613 386	-4 437 576
Ingående uppskrivningar	-106 097	-99 856
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 241	-6 241
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-112 338	-106 097
Utgående redovisat värde	2 006 402	2 188 453
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	204 700	204 700
Tillkommande utgifter	1 601 985	1 777 795
Uppskrivningsfond	199 717	205 958
Taxeringsvärden byggnader	10 531 000	10 531 000
Taxeringsvärden mark	3 652 000	3 652 000
	14 183 000	14 183 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 375	92 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 375	92 375
Ingående avskrivningar	-92 375	-92 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 375	-92 375
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 003 132	4 264 132
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 000	-261 000
Nästa års förfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 675 000	0
	2 267 132	4 003 132

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	1,23	2025-09-30	1 875 000	200 000	1 675 000
Handelsbanken	1,23	2026-06-01	1 204 452	26 000	1 178 452
Handelsbanken	1,38	2028-12-01	1 184 680	35 000	1 149 680
			4 264 132	261 000	4 003 132

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 395 000	8 395 000
	8 395 000	8 395 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Doris Viktorsson
Ordförande

Ingela Karlsson

Donald Johansson

Rolf Herzberg

Robin Bengtsson

Revisorspåteckning

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

Anders Winther
Godkänd revisor

Joacim Johansson
Förtroendevald revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

