

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjöstjärnan i Västra Frölunda
Org nr: 769633-5855

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sjöstjärnan i Västra
Frölunda får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 har sitt säte i Göteborg.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2019-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-02.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade räntor på lånen samt höjda kostnader för el, värme, vatten och sophantering. Även kostnaden för reparationer är högre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 4 496 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 129 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rud 8:15 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	33
2 r o k	62
3 r o k	35
Totalt	130

Total tomtarea 3 665 m²

Total bostadsarea 7 030 m²

Årets taxeringsvärde 225 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 225 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 535 tkr och planerat underhåll för 57 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 871 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 118 kr/m².

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Johnsson	Ordförande	2026
Shahrooz Forouhan	Sekreterare	2025
Kristina Yilmaz	Ledamot	2026
Peyruze Aksoy	Ledamot	2026
Karl Westerling	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Ahlberg	Suppleant	2026
Lamia Yarroum	Suppleant	2025
Lars Holmgren	Suppleant	2026
Sandra Yilmaz	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Nilsson KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Johnsson	2025
Oscar Pihlblad	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 942 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 494	6 824	5 810	6 125	5 959
Resultat efter finansiella poster*	-3 367	-3 008	-2 903	-2 295	-2 391
Resultat exkl avskrivningar	1 129	1 488	1 593	2 198	2 201
Balansomslutning	366 918	371 667	375 327	380 259	-
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	89	87	87	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	942	871	778	768	-
Driftkostnader kr/kvm	523	415	420	340	-
Energikostnad kr/kvm*	168	134	143	128	-
Sparande kr/kvm*	169	216	227	313	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 104	11 218	11 332	11 493	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 104	11 218	11 332	11 493	-
Räntekänslighet %*	11,8	12,9	14,6	15,0	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Den stora posten som påverkar resultatet negativt är avskrivningarna som inte påverkar likviditeten. Att kassaflödet i år är negativt beror på att räntorna har varit väldigt höga. Under det kommande året ska ett lån villkorsändras, som har en relativt låg ränta som troligen kommer att bli lite högre, med följd att räntorna kommer att öka ytterligare lite.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 090 073	75 849 927	2 084 605	-9 619 026	-3 008 440
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 008 440	3 008 440
Reservering underhållsfond			827 000	-827 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-56 850	56 850	
Årets resultat					-3 367 047
Vid årets slut	226 090 073	75 849 927	2 854 755	-13 397 616	-3 367 047

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 627 466
Årets resultat	-3 367 047
Årets fondreservering enligt stadgarna	-827 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 850
Summa	-16 764 663

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 16 764 663**



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 494 203	6 823 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	460 329	59 117
Summa		7 954 532	6 882 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 810 600	-2 100 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 689 673	-1 527 503
Personalkostnader	Not 6	-98 298	-126 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 496 250	-4 496 250
Summa rörelsekostnader		-9 094 821	-8 251 495
Rörelseresultat		-1 140 290	-1 368 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 207	30 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 265 965	-1 670 278
Summa finansiella poster		-2 226 757	-1 639 894
Resultat efter finansiella poster		-3 367 047	-3 008 440
Årets resultat		-3 367 047	-3 008 440



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	364 203 815	368 693 952
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	39 733	45 845
Summa materiella anläggningstillgångar		364 243 548	368 739 797
Summa anläggningstillgångar		364 243 548	368 739 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		267 971	311
Övriga fordringar	Not 12	171 689	154 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	347 890	285 790
Summa kortfristiga fordringar		787 549	440 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 886 651	2 485 955
Summa kassa och bank		1 886 651	2 485 955
Summa omsättningstillgångar		2 674 200	2 926 873
Summa tillgångar		366 917 748	371 666 671



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	301 940 000	301 940 000	
Fond för yttre underhåll	2 854 755	2 084 605	
Summa bundet eget kapital	304 746 755	304 024 605	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 397 615	-9 619 026	
Årets resultat	-3 367 047	-3 008 440	
Summa fritt eget kapital	-16 716 662	-12 627 465	
Summa eget kapital	288 030 093	291 397 140	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 808 366	78 061 899
Summa långfristiga skulder		51 808 366	78 061 899
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 253 533	800 000
Leverantörsskulder		202 666	233 683
Övriga skulder	Not 16	9 529	117 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	613 561	1 056 849
Summa kortfristiga skulder		27 079 289	2 207 632
Summa eget kapital och skulder		366 917 748	371 666 671



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 140 290	-1 368 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 496 250	4 496 250
	3 355 960	3 127 704
Erhållen ränta	43 912	24 318
Erlagd ränta	-2 273 479	-1 608 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 126 393	1 543 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-351 336	-312 926
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-574 362	85 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 696	1 316 448
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-599 304	516 448
Likvida medel vid årets början	2 485 955	1 969 508
Likvida medel vid årets slut	1 886 651	2 485 955
Kassa och Bank BR	1 886 651	2 485 955



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stomkomplett. (förening och medlemmar)	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	50
Fastighetsel	Linjär	50
Hissar	Linjär	35
Luftbehandlingssystem	Linjär	30
Stamledningar VA	Linjär	50
Fasader/balkonger	Linjär	75
Fönster/dörrar, port	Linjär	60
Yttertak	Linjär	60
Utemiljö allmänt	Linjär	25
Kameranläggning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 894 115	5 407 860
Hyror, garage	860 694	749 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-95 429	-104 842
Vattenavgifter	205 455	205 438
Elavgifter	201 554	190 418
Kabel-tv-avgifter	321 360	321 360
Övriga ersättningar	106 465	53 904
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-5
Summa nettoomsättning	7 494 203	6 823 833

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	358 022	41 637
Försäkringsersättningar	102 307	17 480
Summa övriga rörelseintäkter	460 329	59 117

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-56 850	-30 349
Reparationer	-535 332	-105 464
Arrendeavgifter	0	-33 094
Samfällighetsavgifter	-94 875	-99 282
Försäkringspremier	-98 226	-94 119
Kabel- och digital-TV	-278 627	-350 430
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 583	-33 949
Serviceavtal	-55 896	-61 814
Obligatoriska besiktningar	-52 991	-11 991
Bevakningskostnader	-164 442	-87 375
Snö- och halkbekämpning	-35 719	-57 878
Förbrukningsinventarier	-37 503	-24 958
Vatten	-289 372	-227 773
Fastighetsel	-395 923	-315 016
Uppvärmning	-497 797	-395 832
Sophantering och återvinning	-194 029	-162 505
Förvaltningsarvode drift	-6 434	-9 092
Summa driftskostnader	-2 810 600	-2 100 919



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-3 393
Förvaltningsarvode administration	-600 450	-578 244
Lokalkostnader	-864 600	-812 955
IT-kostnader	-6 109	0
Arvode, yrkesrevisorer	-42 500	-32 750
Övriga försäljningskostnader	-19 589	0
Övriga förvaltningskostnader	-20 433	-22 643
Kreditupplysningar	-1 076	-1 331
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 807	-15 740
Kontorsmateriel	0	-1 818
Telefon och porto	-15 093	-11 851
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 620	0
Konsultarvoden	-39 188	0
Bankkostnader	-5 767	-4 623
Advokat och rättegångskostnader	-31 483	-19 525
Övriga externa kostnader	-957	-22 631
Summa övriga externa kostnader	-1 689 673	-1 527 503

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-56 800	-95 696
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 200	0
Sociala kostnader	-4 298	-31 127
Summa personalkostnader	-98 298	-126 823

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 268 467	-4 268 467
Avskrivning Markanläggningar	-221 670	-221 670
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 113	-6 113
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 496 250	-4 496 250

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 708
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 027	27 788
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	296	94
Övriga ränteintäkter	3 884	794
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 207	30 384



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 262 541	-1 668 556
Övriga räntekostnader	-3 424	-1 722
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 265 965	-1 670 278

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	271 545 750	271 545 750
Mark	109 567 000	109 567 000
Markanläggning	5 541 750	5 541 750
	386 654 500	386 654 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	386 654 500	386 654 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 073 868	-12 805 401
Markanläggningar	-886 680	-665 010
	-17 960 548	-13 470 411

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-4 268 467	-4 268 467
Årets avskrivning markanläggningar	-221 670	-221 670
	-4 490 137	-4 490 137

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 450 685	-17 960 548
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	250 203 415	254 471 882
Mark	109 567 000	109 567 000
Markanläggningar	4 433 400	4 655 070

Taxeringsvärden

Bostäder	225 000 000	225 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	225 000 000	225 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>172 000 000</i>	<i>172 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 127	61 127
	61 127	61 127
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 127	61 127
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-15 282	-9 169
	-15 282	-9 169
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 113	-6 113
	-6 113	-6 113
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 394	-15 282
	-21 394	-15 282
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 394	-15 282
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 733	45 845
Varav		
Inventarier och verktyg	39 733	45 845

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	168 229	42 228
Momsfordringar	3 460	112 589
Summa övriga fordringar	171 689	154 817

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 362	6 066
Förutbetalda försäkringspremier	78 193	72 161
Förutbetalda kabel-tv-avgift	39 850	57 450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 011	150 113
Förutbetalda hyreskostnader	220 474	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	347 890	285 790

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 008 720	1 513 416
Transaktionskonto	877 931	972 539
Summa kassa och bank	1 886 651	2 485 955



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	78 061 899	78 861 899
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 453 533	0
Långfristig skuld vid årets slut	51 808 366	78 061 899

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,13%	2025-11-27	26 253 533,00	0,00	400 000,00	25 853 533,00
SWEDBANK	3,91%	2026-11-25	26 253 533,00	0,00	400 000,00	25 853 533,00
SWEDBANK	3,60%	2027-11-25	26 354 833,00	0,00	0,00	26 354 833,00
Summa			78 861 899,00	0,00	800 000,00	78 061 899,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanklån om 25 853 533 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	-37
Skuld sociala avgifter och skatter	9 529	117 137
Summa övriga skulder	9 529	117 100

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 500	30 000
Upplupna räntekostnader	206 413	213 927
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 500	1 250
Upplupna elkostnader	64 651	50 817
Upplupna vattenavgifter	25 787	21 095
Upplupna värmekostnader	66 081	65 613
Upplupna kostnader för renhållning	15 217	14 402
Upplupna revisionsarvoden	30 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	152 495	95 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 917	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	544 050
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 561	1 056 849

Not 18 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	85 064 500	85 064 500

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Göteborg, daterad enligt digitala signeringar

Jonas Johnsson

Shahrooz Forouhan

Kristina Yilmaz

Karl Westerling

Peyruze Aksoy

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering
KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad Revisor



Verification

Transaction 09222115557545080945

Document

Årsredovisning 2024 Brf Sjöstjärnan 2.0

Main document

20 pages

Initiated on 2025-04-24 15:56:36 CEST (+0200) by

Katarina Fjelstad (KF)

Finalised on 2025-04-25 09:46:17 CEST (+0200)

Initiator

Katarina Fjelstad (KF)

Riksbyggen

katarina.x.fjelstad@riksbyggen.se

Signatories

Jonas Johnsson (JJ)

johnssonjonas95@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS
WILHELM JOHNSSON"

Signed 2025-04-24 16:00:18 CEST (+0200)

Shahrooz Forouhan (SF)

shahrooz_cena@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SHAHROOZ
FOROUHAN"

Signed 2025-04-24 16:16:12 CEST (+0200)

Kristina Yilmaz (KY)

kristinay1984@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KRISTINA
YILMAZ"

Signed 2025-04-24 19:06:40 CEST (+0200)

Karl Westerling (KW)

evert.westerling@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Evert
Bertil Westerling"

Signed 2025-04-24 16:51:35 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545080945

Peyruze Aksoy (PA)
peyruze_aksoy@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "PEYRUZE
AKSOY"
Signed 2025-04-24 16:26:04 CEST (+0200)*

Jörgen Nilsson (JN)
jorgen.nilsson1@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Jan Jörgen
Nilsson"
Signed 2025-04-25 09:46:17 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Västra Frölunda, org. nr 769633-5855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Västra Frölunda för år 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Västra Frölunda för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 förtlöpande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 15 maj 2024.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557545083122

Document

Brf Stjöstjärnan 2024 RB

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-25 08:04:42 CEST (+0200) by

Katarina Fjelstad (KF)

Finalised on 2025-04-25 09:46:04 CEST (+0200)

Initiator

Katarina Fjelstad (KF)

Riksbyggen

katarina.x.fjelstad@riksbyggen.se

Signatories

Jörgen Nilsson (JN)

jorgen.nilsson1@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Jan Jörgen Nilsson"

Signed 2025-04-25 09:46:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 810 600	2 100 919
Övriga externa kostnader	1 689 673	1 527 503
Personalkostnader	98 298	126 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 496 250	4 496 250
Finansiella poster	2 226 757	1 639 894
Summa kostnader	11 321 579	9 891 389

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel extra	0	638
Utemiljö grund	0	5 879
Utemiljö extra	6 434	0
Systematiskt brandskyddsarbete	16 583	33 949
Serviceavtal	55 896	61 814
Städ extra	0	2 575
Obligatoriska besiktningsskostnader	17 906	0
Hissbesiktning	35 085	11 991
Bevakningskostnader	164 442	87 375
Snö- och halkbekämpning	35 719	57 878
Rep bostäder utg för köpta tj	23 788	21 065
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	30 359	3 831
Rep installationer utg för köpta tj	8 144	41 219
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18 866	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1 569	1 788
Rep install utg för köpta tj Ventilation	21 248	1 106
Rep install utg för köpta tj El	24 844	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	12 725	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	34 423	28 933
Rep install utg för köpta tj Låssystem	181 258	1 628
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	3 975	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	638
Försäkringsskador	174 134	0
Vandalisering	0	5 257
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	17 224
UH huskropp utg för köpta tj	0	13 125
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	56 850	0
Fastighetsel	395 923	315 016
Uppvärmning	497 797	395 832
Vatten	289 372	227 773
Avfallshantering	191 769	162 505
Hyra container	2 260	0
Fastighetsförsäkring	98 226	94 119
Arrendeavgifter	0	33 094
Samfällighetsavgifter	94 875	99 282
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	278 627	350 430
Förbrukningsinventarier	14 603	20 253
Förbrukningsmaterial	22 900	4 705
Summa driftkostnader	2 810 600	2 100 919

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	7 030 kr/kvm	
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Arrendeavgifter	0	
Avfallshantering	27	
Bevakningskostnader	23	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	
Fastighetsel	56	
Fastighetsförsäkring	14	
Fastighetsskötsel extra	0	
Fastighetsskötsel grund	0	
Fjärrvärme	0	
Förbrukningsinventarier	2	
Förbrukningsmaterial	3	
Försäkringsskador	25	
Hissbesiktning	5	
Hyra container	0	
Obligatoriska besiktningsskostnader	3	
Rep bostäder utg för köpta tj	3	
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1	
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	
Rep install utg för köpta tj El	4	
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	26	
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2	
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	
Rep install utg för köpta tj Värme	0	
Rep installationer utg för köpta tj	1	
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	
Samfällighetsavgifter	13	
Serviceavtal	8	
Snö- och halkbekämpning	5	
Städ extra	0	
Städ grund	0	
Systematiskt brandskyddsarbete	2	
UH huskropp utg för köpta tj	0	
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8	
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	
Uppvärmning	71	
Utemiljö extra	1	
Utemiljö grund	0	
Vandalisering	0	
Vatten	41	

Övriga fastighetskostnader

0

Error: Table contains more results than can be displayed. Contact [system administrator](#).

Summa driftkostnader

399,80

BRF Sjöstjärnan i Västra Frölunda

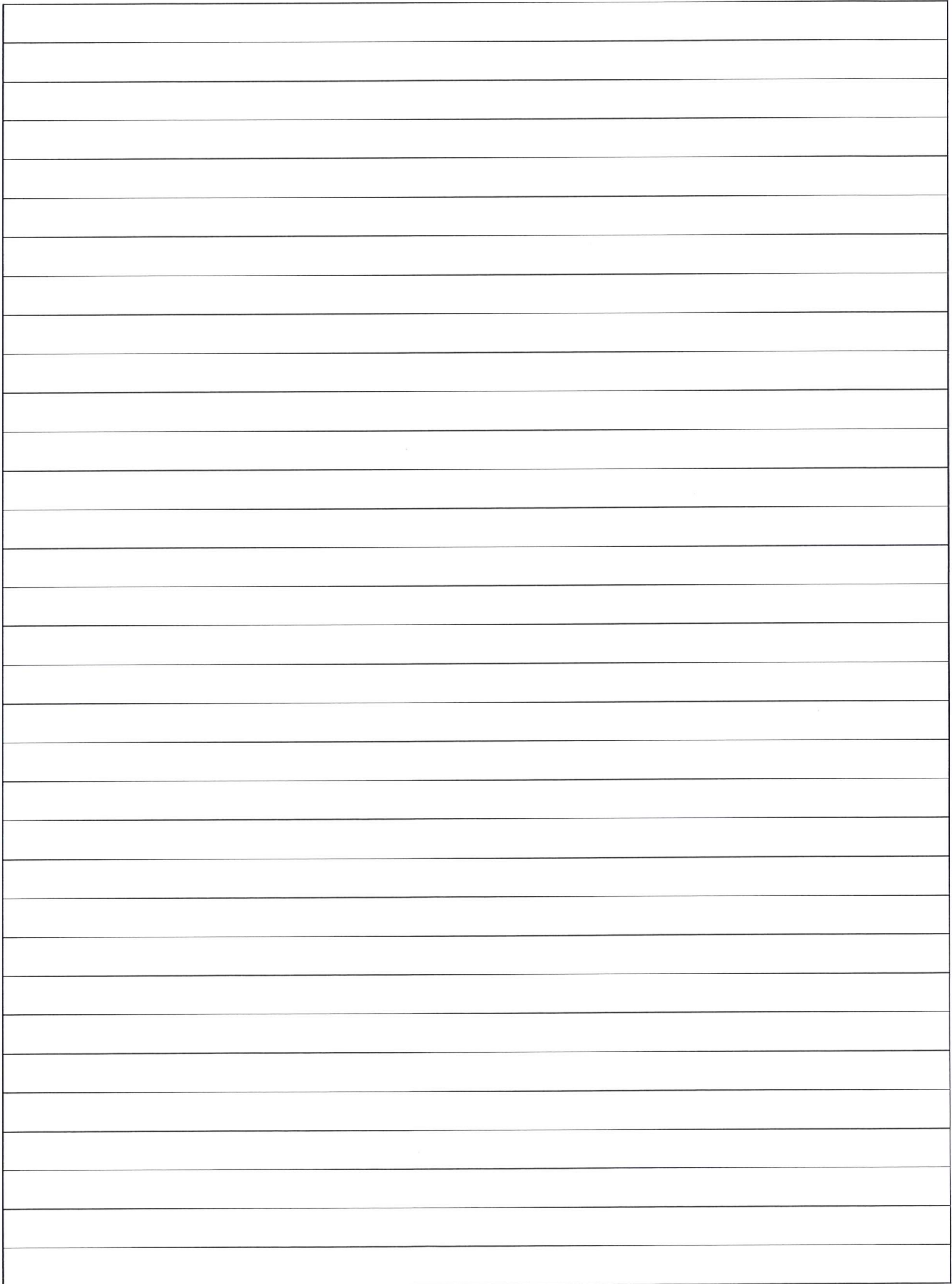
*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Sjöstjärnan i
Västra Frölunda i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se







Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860