

2025

Årsredovisning

Brf Sjöstjärnan

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 driftkostnader 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 driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna 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
2025

Styrelsen för BRF Sjöstjärnan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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.

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 (gräsklippning och växt-/blomsterhantering) har skötts av föreningen. Trappstädning sköter Städpulsen AB.

Trivsel

Föreningen anordnar sammankomster och trivselkvällar i fastighetens samlingslokal. Man tillhandahåller även en övernattningslägenhet 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 bostadsrättsföreningens ekonomi påverkats av det allmänna makroekonomiska läget. Kostnadsläget har varit högre för energi, serviceavtal och övriga tjänster. Under året har hissarna genomgått en fullständig renovering i enlighet med fastställd underhållsplan. Allt underhåll har finansierats

med egna medel och har inte medfört någon nyupplåning.

Ekonomi och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret redovisar föreningen för första gången enligt K3 regelverket med komponentavskrivning. Övergången innebär att fastigheten delas upp i komponenter med individuella nyttjandeperioder. Se not 1, redovisningsprinciper. Styrelsen anser att den nya redovisningsprincipen ger en mer korrekt bild av fastighetens förbrukning och ekonomi över tid. På grund av de nya redovisningsprinciperna har årets förlust till stor del uppstått eftersom avskrivningarna har ökat kraftigt.

Ekonomi, efter kalenderårets slut

Efter kalenderårets utgång kvarstår ett osäkert ränteläge kopplat till det makroekonomiska läget, även det allmänna kostnadsläget för drift och underhåll bedöms fortsatt vara högre än historiska nivåer. Styrelsen följer löpande utvecklingen och anpassar budget och finansiering utifrån rådande förutsättningar.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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. Samtliga carports-parkeringsplatser är uthyrda. Vi har uthyrningsbara p-platser tillgängliga. Utöver detta har vi 5 st gästparkeringsplatser till förfogande. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 39 och vid årets slut 40.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2025-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ingvar Karlsson Pilar Apelgren Helen Kjäll Uno Stedman Benita Wickgren	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot (avgått 260225)
Suppleanter	Janni Corneliussen	

Styrelsen har under året genomfört 9 st protokollförda sammanträden. Information till medlemmar sker via särskild medlemsinformation och anslagstavlur.

Revisor Niklas Nyberg, Ernst & Young AB

Valberedning Johannes Jysky
Markus Lindfors

Stadgar

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

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 544	2 422	2 161	2 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	-374	-94	-336	64
Soliditet, %	71,8	71,9	71,8	71,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	920	876	797	759
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,2	89,3	94,5	96,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	190	172	172
Skuldsättning per kvm, kr	5 635	5 701	5 767	5 833
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 635	5 701	5 767	5 833
Genomsnittlig skuldränta, %	2,7	2,9	4,1	1,3
Räntekänslighet, %	6,1	6,5	7,2	7,7
Sparande per kvm totalyta, kr	334	202	2	259

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust viken främst kan kopplas till övergången till K3 regelverket vilket innebär en markant höjning av avskrivningarna från ca 341 000 kr till 950 000 kr men även de periodiska underhållsåtgärder som gjorts under året men även allmänt höjda driftskostnader. Föreningens förlust bedöms inte påverka framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fastighetens underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 960 000	3 191 041	629 339	-94 189	38 686 191
Avsättning till underhållsfond		192 600	-192 600		0
lanspråktagande av underhållsfond		-272 429	272 429		0
Disposition av föregående års resultat:			-94 189	94 189	0
Årets resultat				-374 087	-374 087
Belopp vid årets utgång	34 960 000	3 111 212	614 979	-374 087	38 312 104

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	614 979
årets förlust	-374 087
	240 892
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	185 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-132 580
i ny räkning överföres	188 072
	240 892

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 543 797	2 422 005
Övriga rörelseintäkter		0	107 598
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 543 797	2 529 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 325 744	-1 426 802
Övriga externa kostnader		-148 282	-159 190
Personalkostnader	4	-103 724	-95 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-949 611	-341 280
Summa rörelsekostnader		-2 527 361	-2 022 496
Rörelseresultat		16 436	507 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 546	18 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 069	-620 210
Summa finansiella poster		-390 523	-601 296
Resultat efter finansiella poster		-374 087	-94 189
Årets resultat		-374 087	-94 189

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	52 458 458	52 503 069
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	154 949	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 613 407	52 503 069
Summa anläggningstillgångar		52 613 407	52 503 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500	7 605
Övriga fordringar		5 555	5 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 929	59 343
Summa kortfristiga fordringar		69 984	72 668
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	704 978	1 243 151
Summa kassa och bank		704 978	1 243 151
Summa omsättningstillgångar		774 962	1 315 819
SUMMA TILLGÅNGAR		53 388 369	53 818 888

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 960 000

34 960 000

Fond för yttre underhåll

3 111 212

3 191 041

Summa bundet eget kapital

38 071 212

38 151 041

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

614 979

629 339

Årets resultat

-374 087

-94 189

Summa fritt eget kapital

240 892

535 150

Summa eget kapital

38 312 104

38 686 191

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

3 855 823

4 783 113

Summa långfristiga skulder

3 855 823

4 783 113

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

10 665 113

9 907 827

Leverantörsskulder

57 621

145 499

Skatteskulder

4 869

6 169

Övriga skulder

11

42 194

35 794

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

450 645

254 295

Summa kortfristiga skulder

11 220 442

10 349 584

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 388 369

53 818 888

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-374 087	-94 189
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet	949 611	341 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	575 524	247 091

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	2 685	33 714
Förändring av leverantörsskulder	-87 878	110 006
Förändring av kortfristiga skulder	201 449	-30 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691 780	360 265

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-905 000	0
Pågående arbeten	-154 949	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 059 949	0

Finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde

-538 173 **190 261**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 243 151	1 052 890
Likvida medel vid årets slut	704 978	1 243 151

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-2025 enligt K3s principer.

Eftersom olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen kan det innebära bristande jämförbarhet mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentuppdelning (RedU13) av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	120 år
Stammar, värme	59 år
Stammar, VA	61 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	25 år
El	50 år
Balkonger	40 år
Ventilation	31 år
Hiss	24 år
Styr och övervakning	25 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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en ev. reavinst vid försäljning av bostadsrätter. 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.

Årsavgifter

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, 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/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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 371 260	2 258 376
Hyror garage	83 000	74 250
Hyror parkeringar	10 500	10 500
Bredband	74 400	72 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 637	6 878
	2 543 797	2 422 004

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	174 857	230 313
Periodiskt underhåll	132 580	272 429
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	84 528	61 422
Uppvärmningskostnader	381 700	319 162
Rengöring, ventilation, brandskydd	7 125	0
Vatten- och avloppsavgifter	140 160	126 048
Elavgifter	48 232	44 633
Renhållning	35 405	33 236
Snöröjning	52 876	79 504
Förbrukningsinventarier/materiel	18 598	19 729
Fastighetsförsäkringar	80 390	76 563
Kabel-TV och bredbandsavgift	115 850	113 234
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	53 444	50 530
	1 325 745	1 426 803

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	87 900	84 900
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 824	10 324
	103 724	95 224

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	50 053 869	50 053 869
Årets anskaffningar, hissar	905 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 958 869	50 053 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 060 800	-6 719 520
Årets avskrivningar	-949 611	-341 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 010 411	-7 060 800
Mark	9 510 000	9 510 000
	9 510 000	9 510 000
Utgående redovisat värde	52 458 458	52 503 069
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	18 200 000
	61 800 000	64 200 000
Taxeringsvärde bostäder	61 800 000	64 200 000
	61 800 000	64 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 524 000	24 524 000
	24 524 000	24 524 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
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 Pågående arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Årets anskaffningar, stamledningar	154 949	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 949	0
Utgående redovisat värde	154 949	0

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	172 823	379 788
Nordea sparkonto	8	11 740
SBAB	504 875	823 409
Handelsbanken	24 336	24 636
SEB	2 936	3 578
	704 978	1 243 151

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,32	2026-03-28	5 822 000	5 882 000
SEB	2,69	2027-06-28	3 915 823	3 975 823
SEB	2,54	2026-09-28	4 783 113	4 833 117
			14 520 936	14 690 940
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 665 113	-9 907 827

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 13 670 916 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års amortering: 60 000 kr

Nästa års omsättning av lån: 10 605 113 kr

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens skatter	26 370	25 470
Sociala avgifter	15 824	10 324
	42 194	35 794

Årsredovisningen godkändes 2026-03-26

Sollentuna den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingvar Karlsson
Ordförande

Pilar Apelgren

Helen Kjäll

Uno Stedman

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

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

KARL INGVAR KARLSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sjöstjärnan
5efc5ff2-895d-4074-aa37-6ac351baf19f - 2026-03-30 11:20:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 99dcb92d-fbfa-4960-b63d-4af0c454c963 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Pilar Apelgren
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Sjöstjärnan
0d72d956-ae07-406f-96e1-52b9d3f1bcbcb - 2026-03-30 16:41:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 81a2b544-43d6-4d64-8630-10bf65a63a79 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

UNO STEDMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf sjöstjärnan
85e2faee-54da-4548-8327-17944b17af91 - 2026-04-09 11:59:47 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 06db5e7a-5188-4783-87fd-263accc9081a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

INGA HELEN MARGARETA KJÄLL
ee89461b-b2db-4661-b92b-e57a074f2daf - 2026-04-09 13:58:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a89a58c4-78db-4a8b-8955-bb69adc0fcea - SE

KARL NIKLAS NYBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY AB
e8e505b6-fb43-41b0-9155-ca23bfe291ef - 2026-04-09 15:16:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 81b1bee2-b0bc-4b43-89b3-d7a1679788a6 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025-01-01 - 2025-12-31 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

2026-04-09 12:17:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor