

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Sjöstjärnan i Västra Frölunda  
Org nr: 769633-5855





---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordföranden på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelse



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	8
Noter.....	9

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sjöstjärnan i Västra Frölunda får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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 registrerades 2019-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-02.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 496 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 593 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

#### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa via försäkringsmäklare Leif Bolander & Co.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektiv bostadsrättstilläg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättnnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	33
2 r o k	62
3 r o k	35
<b>Totalt</b>	<b>130</b>

Total tomtarea	3 665 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 030 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	225 000 000 kr
Förra årets taxeringsvärde	185 000 000 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 259 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 2022 och visar på ett underhållsbehov på 790 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 112 kr/m<sup>2</sup>.

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Aggerstam	Ordförande	2024
Oscar Pihlblad	Sekreterare	2023
Lamia Yarroum	Vice ordförande	2024
Shahrooz Forouhan	Ledamot	2024
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Evert Westerling	Suppleant	2023
Lars Holmgren	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elena Wall (sammankallande)	2023
Jonas Johnsson	2023

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 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningen har låtit årsavgifterna varit oförändrande sen 2020.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2023-01-01 med 15%.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 669 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 810	6 142	5 959	1 264	0
Resultat efter finansiella poster	-2 903	-2 295	-2 391	0	0
Soliditet %	78	78	78	68	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	669	669	669	148	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	325	339	290	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 332	11 493	11 939	12 100	0

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## 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	546 484	-2 882 610	-2 294 869
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 294 869	2 294 869
Reservering underhållsfond			789 470	-789 470	
Årets resultat					-2 903 425
Vid årets slut	226 090 073	75 849 927	1 335 954	-5 966 949	-2 903 425

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 177 479
Årets resultat	-2 903 425
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-789 470
<b>Summa</b>	<b>-8 870 375</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 870 375**



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 809 856	5 757 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	440 422	431 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 250 278</b>	<b>6 188 457</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 216 467	-1 678 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 259 622	-1 343 715
Personalkostnader	Not 6	-169 886	-81 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 496 250	-4 493 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 142 225</b>	<b>-7 596 940</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 891 946</b>	<b>-1 408 483</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 891	236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 017 370	-886 623
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 011 479</b>	<b>-886 387</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 903 425</b>	<b>-2 294 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 903 425</b>	<b>-2 294 870</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	373 184 089	377 674 226
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	51 958	58 071
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>373 236 047</b>	<b>377 732 297</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>373 236 047</b>	<b>377 732 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	427	120
Övriga fordringar	Not 13	51 434	41 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	70 065	251 082
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 926</b>	<b>292 636</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 969 508	1 772 557
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 969 508</b>	<b>1 772 557</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 091 434</b>	<b>1 772 557</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>375 327 481</b>	<b>379 797 490</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	301 940 000	301 940 000	
Fond för yttre underhåll	1 335 954	546 484	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>303 275 954</b>	<b>302 486 484</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 966 950	-2 882 610	
Årets resultat	-2 903 425	-2 294 869	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 870 375</b>	<b>-5 177 480</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>294 405 579</b>	<b>297 309 004</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	52 441 266	53 307 066
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 441 266</b>	<b>53 307 066</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 220 633	27 489 033
Leverantörsskulder	Not 18	0	189 842
Övriga skulder	Not 19	122 397	691 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 137 606	811 331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 047 736</b>	<b>29 181 420</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>375 327 481</b>	<b>379 797 490</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 903 425	-2 294 869
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	4 496 250	4 493 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 592 825</b>	<b>2 198 324</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	170 710	3 108
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-432 384	-299 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 331 150</b>	<b>1 902 154</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar inventarier	0	-61 127
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-61 127</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 134 200	-3 134 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 134 200</b>	<b>-3 134 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>196 950</b>	<b>-1 293 173</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 772 557</b>	<b>3 071 947</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 969 830</b>	<b>1 772 557</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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
Kameraanläggning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 703 208	4 703 657
Hyror, bostäder	206	0
Hyror, garage	743 698	680 850
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-206	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-81 592	0
Vattenavgifter	220 103	173 609
Elavgifter	224 439	199 177
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 809 856</b>	<b>5 757 293</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	321 154	321 360
Övriga ersättningar	33 528	0
Fakturerade kostnader	0	45 549
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	184
Övriga rörelseintäkter	43 660	64 072
Försäkringsersättningar	42 088	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>440 422</b>	<b>431 164</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-259 272	-78 275
Samfällighetsavgifter	-264 751	0
Försäkringspremier	-91 380	-88 400
Kabel- och digital-TV	-246 593	-322 067
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 599	-1 875
Serviceavtal	-69 536	-51 475
Obligatoriska besiktningar	-6 132	-13 626
Bevakningskostnader	0	-2 113
Snö- och halkbekämpning	-30 920	-6 857
Drift och förbrukning, övrigt	-122 548	-21 253
Förbrukningsinventarier	-5 099	-18 947
Vatten	-314 493	-234 629
Fastighetsel	-343 570	-304 723
Uppvärmning	-348 632	-358 704
Sophantering och återvinning	-71 877	-139 948
Förvaltningsarvode drift	-24 065	-35 889
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 216 467</b>	<b>-1 678 782</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-1 456	0
Förvaltningsarvode administration	-440 176	-489 678
Lokalkostnader	-732 676	-712 837
IT-kostnader	-9 594	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 144	-10 570
Kreditupplysningar	-5 138	-4 735
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 761	0
Telefon och porto	-1 950	-48 504
Konsultarvoden	0	-19 688
Bankkostnader	-1 011	0
Advokat och rättegångskostnader	0	-38 953
Övriga externa kostnader	-2 466	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 259 622</b>	<b>-1 343 715</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-129 270	-62 500
Sociala kostnader	-40 616	-18 750
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-169 886</b>	<b>-81 250</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 268 467	-4 268 467
Avskrivning Markanläggningar	-221 670	-221 670
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 113	-3 056
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 496 250</b>	<b>-4 493 193</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 063	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	236
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	829	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 891</b>	<b>236</b>





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 015 522	-886 623
Övriga räntekostnader	-1 848	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 017 370</b>	<b>-886 623</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	271 545 750	271 545 750
Mark	109 567 000	109 567 000
Markanläggning	5 541 750	5 541 750
	<b>386 654 500</b>	<b>386 654 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>386 654 500</b>	<b>386 654 500</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-8 536 934	-4 268 467
Markanläggningar	-443 340	-221 670
	<b>-8 980 274</b>	<b>-4 490 137</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-4 268 467	-4 268 467
Årets avskrivning markanläggningar	-221 670	-221 670
	<b>-4 490 137</b>	<b>-4 490 137</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-13 470 411**      **-8 980 274****Restvärde enligt plan vid årets slut****373 184 089**      **377 674 226****Varav**

Byggnader	258 740 349	263 008 816
Mark	109 567 000	109 567 000
Markanläggningar	4 876 740	5 098 410

**Taxeringsvärden****Totalt taxeringsvärde****225 000 000**      **185 000 000***varav byggnader**172 000 000*      *122 000 000**varav mark**53 000 000*      *63 000 000*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	61 127	0
	<b>61 127</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	61 127
	<b>0</b>	<b>61 127</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>61 127</b>	<b>61 127</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-3 056	0
	<b>-3 056</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 113	-3 056
	<b>-6 113</b>	<b>-3 056</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-9 169	-3 056
	<b>-9 169</b>	<b>-3 056</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 169</b>	<b>-3 056</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>51 958</b>	<b>58 071</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	51 958	58 071

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	427	0
Kundfordringar	0	120
	<b>427</b>	<b>120</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	41 434	41 434
Fordringar hos leverantörer	10 000	0
	<b>51 434</b>	<b>41 434</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 065	68 025
Förutbetalda hyreskostnader	0	183 057
	<b>70 065</b>	<b>251 082</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
SBC klientkonto	0	1 310 644
Kassa	0	461 913
Transaktionskonto (Swedbank)	1 969 508	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 969 508</b>	<b>1 772 557</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	79 661 899	80 796 099
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 134 200	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 086 433	-27 489 033
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>52 441 266</b>	<b>53 307 066</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,13%	2025-11-25	27 220 633,00	0,00	567 100,00	26 653 533,00
SWEDBANK	1,33%	2023-11-24	27 220 633,00	0,00	567 100,00	26 653 533,00
SWEDBANK	3,60%	2027-11-25	26 354 833,00	0,00	0,00	26 354 833,00
<b>Summa</b>			<b>80 796 099,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 134 200,00</b>	<b>79 661 899,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 134 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 26 653 533 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 17 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	189 842
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>189 842</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	691 214
Skuld för moms	111 377	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	11 080	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>122 397</b>	<b>691 214</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	58 481	17 865
Upplupna räntekostnader	151 936	73 413
Upplupna driftskostnader	8 400	0
Upplupna elkostnader	31 374	30 395
Upplupna vattenavgifter	62 884	59 080
Upplupna värmekostnader	61 636	47 733
Upplupna kostnader för renhållning	34 717	34 456
Upplupna revisionsarvoden	18 500	25 000
Upplupna styrelsearvoden	191 770	62 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 128	2 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	514 780	458 339
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 137 606</b>	<b>811 331</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	85 064 500	85 064 500

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Daniel Aggerstam

Oscar Pihlblad

Lamia Yarroum

Shahrooz Forouhan

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMG AB

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor



# 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 2022.

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 2022 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 2022 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 revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Göteborg

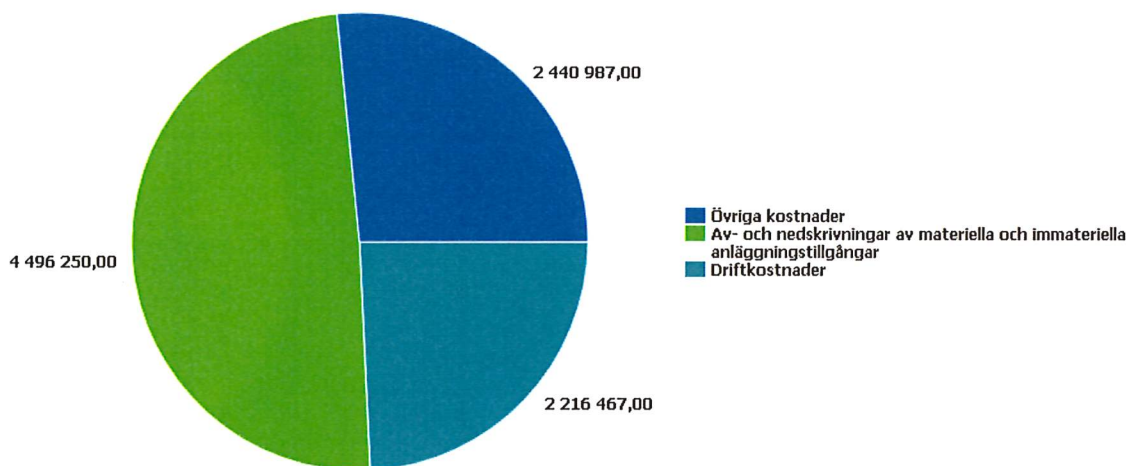
KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

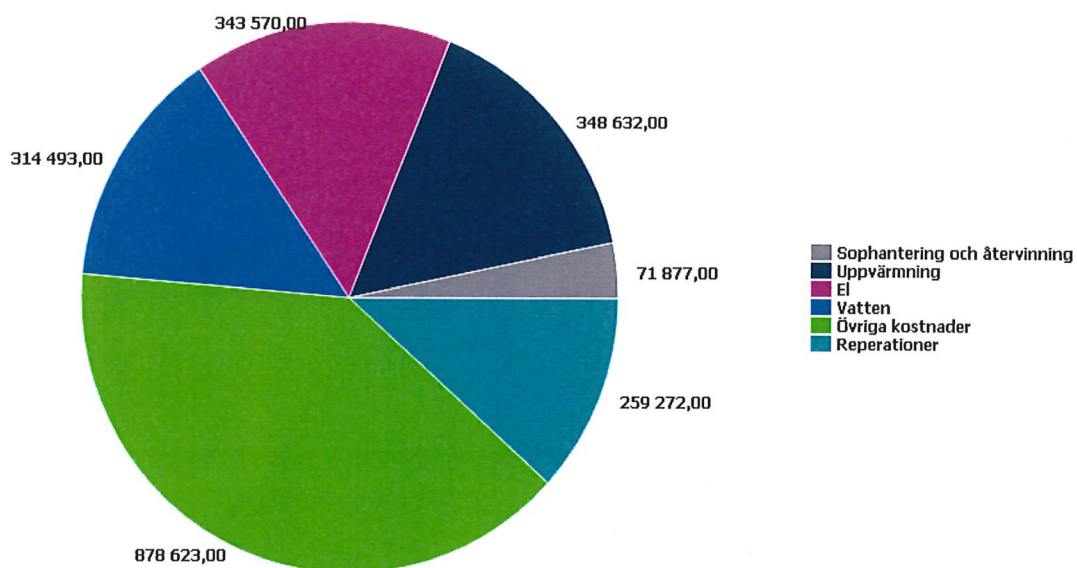
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 216 467	1 678 782
Övriga externa kostnader	1 259 622	1 343 715
Personalkostnader	169 886	81 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 496 250	4 493 193
Finansiella poster	1 011 479	886 387
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 153 704</b>	<b>8 483 327</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	2 500	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6 452	23 697
Systematiskt brandskyddsarbete	17 599	1 875
Serviceavtal	69 536	51 475
Inre skötsel/städ grund	0	7 317
Inre skötsel/städ extra	813	4 875
Obligatoriska besiktningskostnader	2 404	0
Hissbesiktning	3 728	13 626
Bevakningskostnader	0	2 113
Snö- och halkbekämpning	30 920	6 857
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	9 066	0
Rep bostäder utg för köpta tj	87 441	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	42 549	20 455
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	6 354
Rep install utg för köpta tj El	0	4 654
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	6 091
Rep install utg för köpta tj Hissar	67 290	27 449
Rep install utg för köpta tj Låssystem	373	4 253
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 188	4 907
Övriga Reparationer	51 365	0
Vattenskador	0	4 112
Fastighetsel	343 570	304 723
Uppvärmning	348 632	358 704
Vatten	314 493	234 629
Sophämtning	71 877	139 948
Fastighetsförsäkring	91 380	88 400
Samfällighetsavgifter	264 751	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	246 593	322 067
Extradebiteringar teknisk förvaltning	14 300	0
Övriga fastighetskostnader	122 548	21 253
Förbrukningsinventarier	2 750	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 349	18 947
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 216 467</b>	<b>1 678 782</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader		
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)		
Extradebiteringar teknisk förvaltning		
Fastighetsel		
Fastighetsförsäkring		
Fjärrvärme		
Förbrukningsinventarier		
Hissbesiktning		
Inre skötsel/städ extra		
Inre skötsel/städ grund		
Obligatoriska besiktningkostnader		
Rep bostäder utg för köpta tj		
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
Rep install utg för köpta tj El		
Rep install utg för köpta tj Hissar		
Rep install utg för köpta tj Låssystem		
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon		
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet		
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen		
Samfällighetsavgifter		
Serviceavtal		
Snö- och halkbekämpning		
Sophämtning		
Systematiskt brandskyddsarbete		
Uppvärmning		
Vatten		
Vattenskador		
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra		
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund		
Övriga fastighetskostnader		
Övriga förbrukningsinventarier/material		
Övriga Reparationer		
<b>Summa driftkostnader</b>		

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860