

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Stjärnrosen
Org nr: 769631-4637

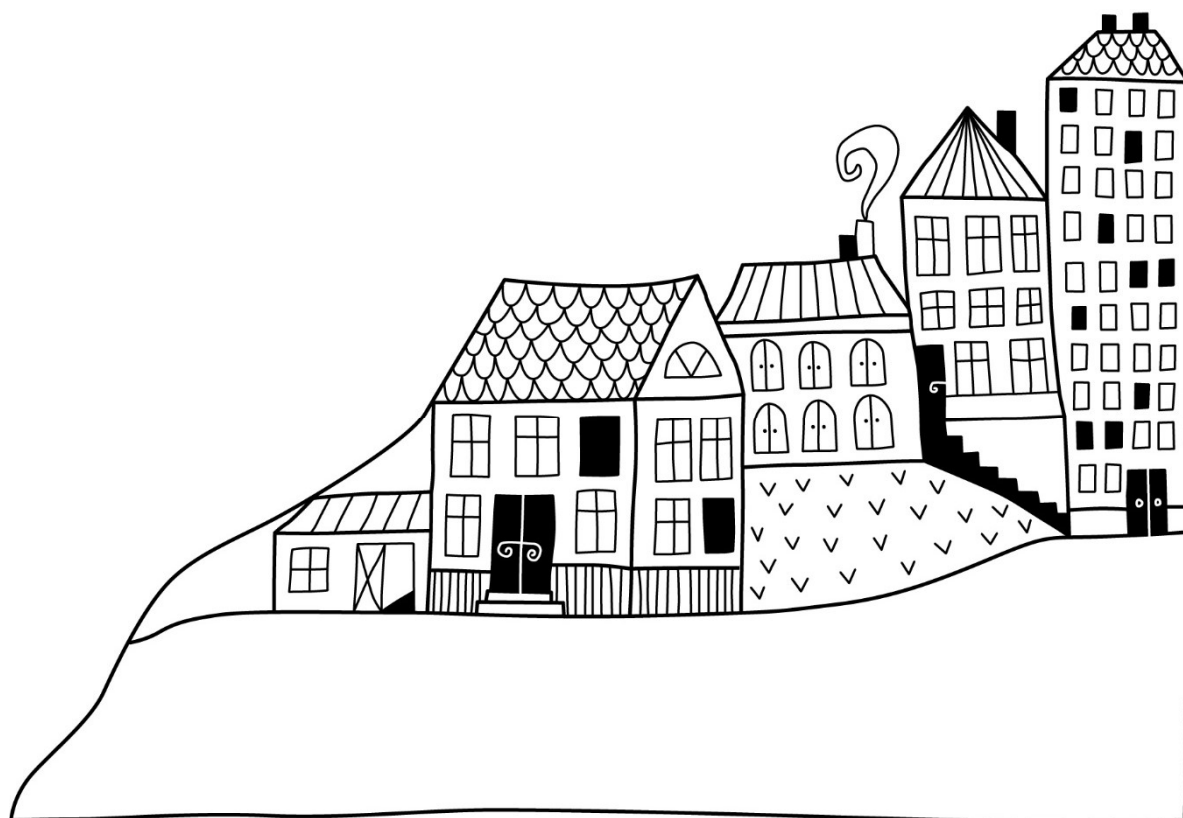


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnrosen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående års.

Årets resultat är -132 039 kr. Jämfört med budget för 2022 är det ca 103 tkr sämre än budgeterat. Avvikelsen beror bl a på den oförutsägbara höjningen av räntorna. Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år då kostnad för snö- och halkbekämpning har blivit fakturerat för både 2021 och 2022 under verksamhetsåret. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret (2023) är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 14% till 6%.

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lejeros 1, Linros 1 och Stjärnros 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 25 bostadsrättsradhus. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Bjälloxegatan 2-18, Gråbondegatan 1-7 och 9-31 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring för styrelseledamöterna och bostadsrättstillägg för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	25

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	50

Total tomtarea 2 948 m²

Total bostadsarea 2 509 m²

Årets taxeringsvärde 48 627 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 627 000 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 9 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts i enlighet med underhållsplanens eviga kostnad som är 778 tkr (310 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, målning	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gullstrand	Ordförande	2023
Petar Mladenovic	Ledamot	2023
O'lla Jawad Arakji	Ledamot	2023
Kristoffer Bengtsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Petersson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Novica Lungovic	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 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

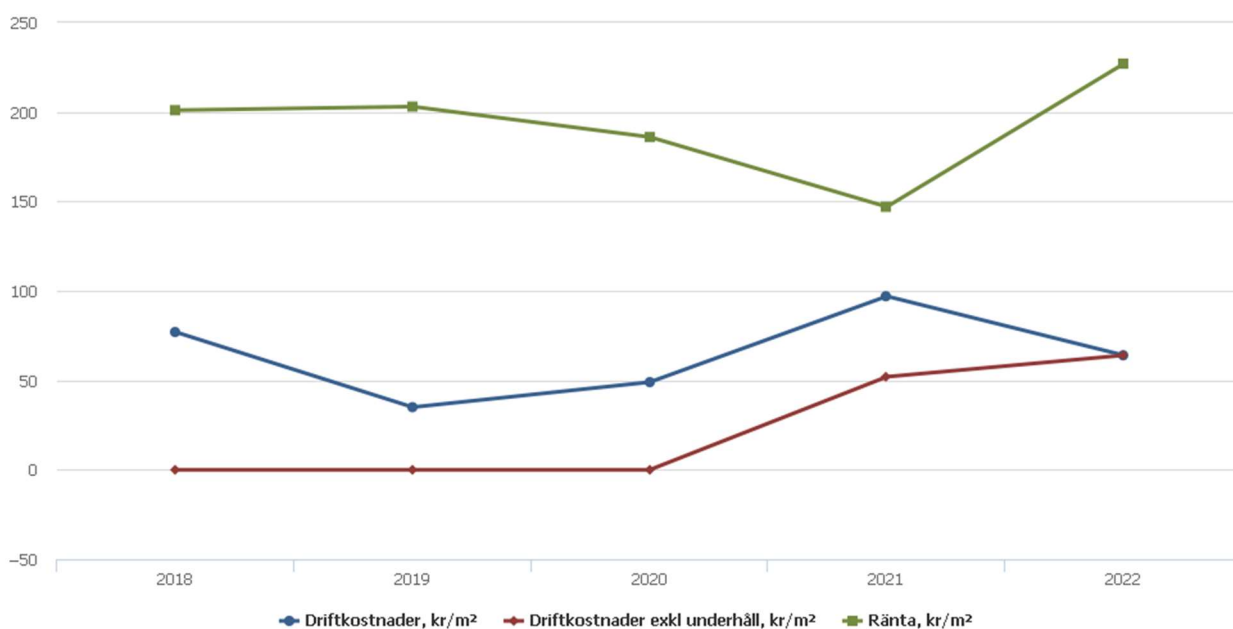
Föreningens årsavgift höjdes med 3 % fr o m 2022-01-01.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 409	1 368	1 328	1 265	1 265
Resultat efter finansiella poster	-132	-31	-51	-191	-253
Soliditet %	60	59	59	59	59
Likviditet %	15	6	14	240	151
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	549	538	504	504
Driftkostnader, kr/m ²	64	97	49	35	77
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	64	52	0	0	0
Ränta, kr/m ²	227	147	186	203	201
Lån, kr/m ²	13 459	13 837	13 908	14 187	14 259



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 475 000	0	0	912 000	-1 423 501	-70 328
Disposition enl. årsstämmobeslut					-70 328	70 328
Reservering underhållsfond				778 000	-778 000	
Årets resultat						-132 039
Vid årets slut	51 475 000	0	0	1 690 000	-2 271 829	-132 039

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 493 829
Årets resultat	-132 039
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-778 000
Summa	-2 403 869

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 403 869**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 409 175	1 368 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 805	15 269
Summa rörelseintäkter		1 418 980	1 383 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-160 713	-242 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 263	-109 362
Personalkostnader	Not 6	-23 128	-27 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 120	-669 120
Summa rörelsekostnader		-988 225	-1 048 652
Rörelseresultat		430 755	334 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 744	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-568 539	-405 149
Summa finansiella poster		-562 795	-405 113
Resultat efter finansiella poster		-132 039	-70 328
Årets resultat		-132 039	-70 328

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	83 814 773	84 483 893
Summa materiella anläggningstillgångar		83 814 773	84 483 893
Summa anläggningstillgångar		83 814 773	84 483 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3	3
Övriga fordringar	Not 12	507	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	77 611	38 829
Summa kortfristiga fordringar		78 121	39 339
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	829 444	1 251 473
Summa kassa och bank		829 444	1 251 473
Summa omsättningstillgångar		907 564	1 290 811
Summa tillgångar		84 722 337	85 774 704

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 475 000	51 475 000	
Fond för yttre underhåll	1 690 000	912 000	
Summa bundet eget kapital	53 165 000	52 387 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 271 829	-1 423 501	
Årets resultat	-132 039	-30 811	
Summa fritt eget kapital	-2 403 869	-1 454 312	
Summa eget kapital	50 761 131	50 932 688	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 775 000	14 057 500
Summa långfristiga skulder		27 775 000	14 057 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 992 500	20 658 750
Leverantörsskulder	Not 16	50 660	-2 832
Övriga skulder	Not 17	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	143 046	128 598
Summa kortfristiga skulder		6 186 206	20 784 517
Summa eget kapital och skulder		84 722 337	85 774 704

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark 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	1 409 175	1 376 601
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-8 434
Summa nettoomsättning	1 409 175	1 368 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	9 627	14 970
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	180	300
Summa övriga rörelseintäkter	9 805	15 269

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-112 875
Reparationer	-9 208	-1 200
Försäkringspremier	-37 888	-36 181
Obligatoriska besiktningar	0	-7 098
Snö- och halkbekämpning	-30 200	-11 996
Statuskontroll	-12 831	-9 445
Förbrukningsinventarier	-15 845	-26 750
Förvaltningsarvode drift	-54 740	-37 255
Summa driftskostnader	-160 713	-242 800

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 718	-80 822
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-6 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 480	-16 165
Bankkostnader	-3 550	-2 550
Övriga externa kostnader	-24 265	-3 700
Summa övriga externa kostnader	-135 263	-109 362

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-5 600	-9 600
Sociala kostnader	-5 528	-5 769
Summa personalkostnader	-23 128	-27 369

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-669 120	-669 120
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-669 120	-669 120

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 743	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 744	36

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-568 539	-408 125
Övriga finansiella kostnader	0	2 976
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-568 539	-405 149

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	80 294 437	80 294 437
Mark	6 998 381	6 998 381
	87 292 818	87 292 818
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 292 818	87 292 818

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 808 925	-2 139 805
	-2 808 925	-2 139 805
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-669 120	-669 120
	-669 120	-669 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 478 045	-2 808 925

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	76 816 392	77 485 512
Mark	6 998 381	6 998 381

Taxeringsvärden

Småhus	48 627 000	48 627 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	48 627 000	48 627 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 105 000</i>	<i>33 105 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 492 000</i>	<i>15 492 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	3

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	507	507
Summa övriga fordringar	507	507

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 368	37 888
Förutbetalda driftkostnader	3 208	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 094	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	941	941
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 611	38 829

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	829 444	1 251 473
Summa kassa och bank	829 444	1 251 473

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 767 500	34 716 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 992 500	-20 658 750
Långfristig skuld vid årets slut	27 775 000	14 057 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,35%	2023-03-29	5 872 500,00	0,00	30 000,00	5 842 500,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-06-30	14 162 500,00	0,00	75 000,00	14 087 500,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2026-06-30	14 681 250,00	0,00	843 750,00	13 837 500,00
Summa			34 716 250,00	0,00	948 750,00	33 767 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteklån om 5 842 500 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 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	50 660	-2 832
Summa leverantörsskulder	50 660	-2 832

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	0	1

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	544	39 517
Upplupna revisionsarvodena	11 125	9 000
Övriga upplupna kostnader för drift	13 469	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 908	119 598
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 046	168 115

Not 19 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

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

Johan Gullstrand

Petar Mladenovic

O'lla Jawad Arakji

Kristoffer Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse 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 förutbetald 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 förutbetald 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 22 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.

Brf Stjärnrosen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Stjärnrosen 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

