

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stjärnfyren
Org. nr: 769637–8830

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stjärnfyren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-19. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är negativt, till största del beroende på avskrivningar på föreningens byggnad. 2023 var första året som föreningen gjorde ett helårsresultat då föreningen är nybildad.

Föreningens fastighet stod klar under 2022 och inflyttning skedde under året. Det finns således inte några nyckeltal för tidigare år att jämföra med och antalet nyckeltal för 2022 är också färre än vanligt.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet är oförändrat (6%).

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 005 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 739 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tampen 3 i Malmö. På fastigheten finns en byggnad med 62 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2022.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna dock ingår bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard (rum och kök)	Antal
1 rok	1
2 rok	22
3 rok	23
4 rok	9
5 rok	6
6 rok	1
Totalt	62

Total tomtarea 886 m²

Bostäder bostadsrätt 4 855 m²

Total bostadsarea 4 855 m²

Årets taxeringsvärde 154 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 154 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 63 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 468 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 302 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 657 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 522 tkr (107 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 458 tkr (94 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Rosdahl	Ordförande	2026
Oscar Falk	Sekreterare	2026
Åke Jönsson	Vice ordförande	2025
Zvonimir Cogelja	Ledamot	2025
Tiberiu Kadar	Ledamot	2025
Mikael Ekberg	Ledamot	2026
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Benell	Suppleant	2025
Dejan Reluskovski	Suppleant	2025
Jakob Antonius Blom	Suppleant	2025
Max Rad	Suppleant	2026
Mikael Kalt	Suppleant	2026
Prit Singh	Suppleant	2026
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
John Woxström	Förtroendevald revisor	2025
Felipe Hernandez	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 928 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

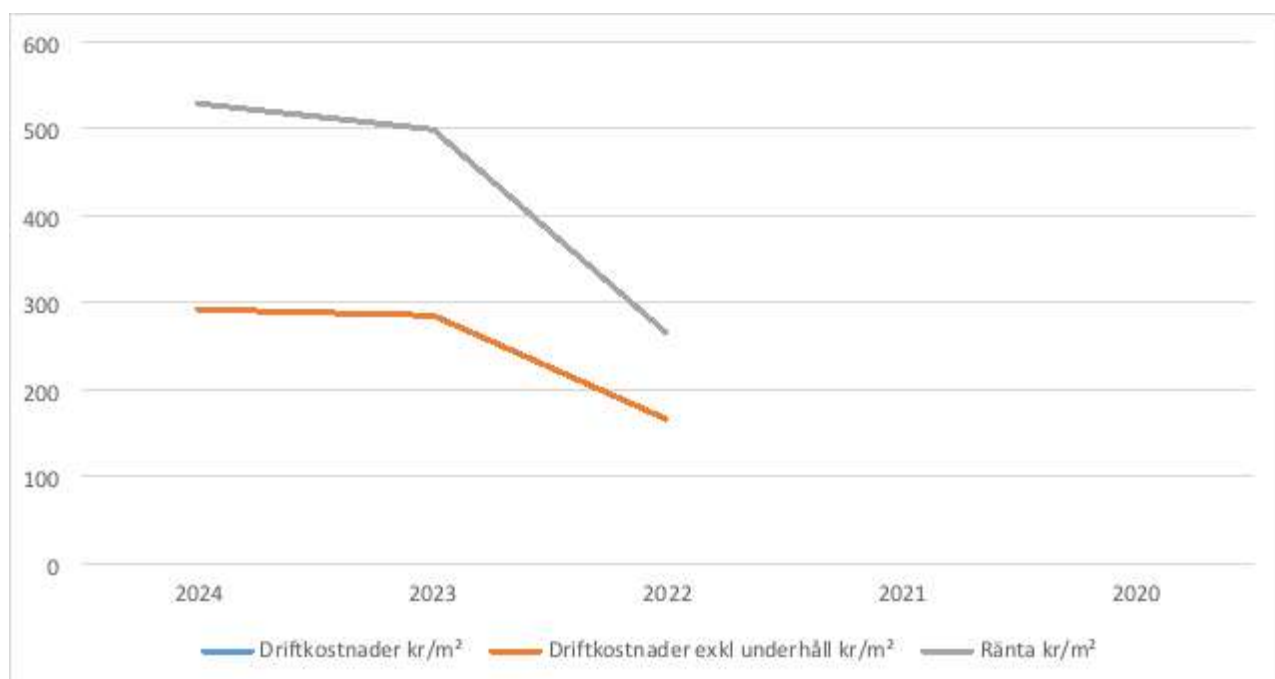


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 213	5 188	2 181	-	-
Rörelsens intäkter	5 214	5 273	2 181	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 266	-1 322	-1 522	-	-
Årets resultat	-1 266	-1 322	-1 522	-	-
Resultat exkl. avskrivningar	739	683	-352	-	-
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	281	-745	-833	-	-
Balansomslutning	292 310	294 325	295 955	-	-
Årets kassaflöde	416	-101	-18 963	-	-
Soliditet %*	76	76	76	-	-
Likviditet %	6	6	5	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	93	97	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,6	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 056	1 010	438	-	-
Driftkostnader kr/kvm	266	284	164	-	-
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	266	284	164	-	-
Energikostnad kr/kvm*	168	175	117	-	-
Underhållsfond kr/kvm	488	393	99	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	94	294	99	-	-
Sparande kr/kvm*	152	141	-73	-	-
Ränta kr/kvm	529	499	264	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	14 415	14 464	14 464	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 415	14 464	14 464	-	-
Räntekänslighet %*	13,6	14,3	33,1	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysningar vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Som i alla ganska nybyggda föreningar, förlusten beror främst på de höga avskrivning- och räntekostnader.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter samt avsättning i underhållsfonden som ligger i nivå med underhållsplanens krav på sitt långsiktiga sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	225 540 000	1 909 000	-3 431 202	-1 321 854
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 321 854	1 321 854
Reservering underhållsfond		458 000	-458 000	
Årets resultat				-1 266 014
Vid årets slut	225 540 000	2 367 000	-5 211 056	-1 266 014

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 753 056
Årets resultat	-1 266 014
Årets fondreservering enligt stadgarna	-458 000
Summa	-6 477 070

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 477 070**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 213 029	5 187 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 160	85 560
Summa rörelseintäkter		5 214 189	5 273 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 291 271	-1 379 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 970	-618 557
Personalkostnader	Not 6	-164 580	-172 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 005 339	-2 005 339
Summa rörelsekostnader		-3 929 161	-4 175 790
Rörelseresultat		1 285 028	1 097 564
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 868	744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 567 910	-2 420 782
Summa finansiella poster		-2 551 042	-2 419 418
Resultat efter finansiella poster		-1 266 014	-1 321 854
Årets resultat		-1 266 014	-1 321 854



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	290 756 540	292 761 880
Summa materiella anläggningstillgångar		290 756 540	292 761 880
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	31 000	31 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 000	31 000
Summa anläggningstillgångar		290 787 540	292 792 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	6 904
Övriga fordringar	Not 14	1 321	449 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	366 646	337 403
Summa kortfristiga fordringar		367 967	793 765
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 154 386	738 620
Summa kassa och bank		1 154 386	738 620
Summa omsättningstillgångar		1 522 354	1 532 385
Summa tillgångar		292 309 894	294 325 265



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		225 540 000	225 540 000
Fond för yttre underhåll		2 367 000	1 909 000
Summa bundet eget kapital		227 907 000	227 449 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 211 056	−3 431 202
Årets resultat		−1 266 014	−1 321 854
Summa fritt eget kapital		−6 477 070	−4 753 056
Summa eget kapital		221 429 930	222 695 944
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 404 009	46 813 672
Summa långfristiga skulder		46 404 009	46 813 672
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 582 670	23 407 335
Leverantörsskulder	Not 18	62 851	142 223
Skatteskulder	Not 19	1 297	470 108
Övriga skulder	Not 20	35 310	4 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	793 827	791 379
Summa kortfristiga skulder		24 475 955	24 815 648
Summa eget kapital och skulder		292 309 894	294 325 265



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 285 028	1 097 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 005 339	2 005 339
	3 290 367	3 102 904
Erhållen ränta	16 868	1 364
Erlagd ränta	-2 579 751	-2 416 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	727 484	688 162
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	425 797	-476 159
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-503 187	-312 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	650 094	-100 509
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-234 328	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 328	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	415 766	-100 509
Likvida medel vid årets början	738 620	839 129
Likvida medel vid årets slut	1 154 386	738 620
Kassa och Bank BR	1 154 386	738 620



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm* upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

Upplysning om vad som ingår i föreningens årsavgifter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 504 680	4 378 246
Vattenavgifter	195 785	154 928
Elavgifter	297 580	238 705
Kabel-tv-avgifter	130 200	130 200
Gemensamhetslokal	5 400	8 200
Övriga avgifter	200	0
Övriga ersättningar	75 120	24 918
Fakturerade kostnader	0	251 353
Elintäkter, solceller moms	4 064	1 244
Summa nettoomsättning	5 213 029	5 187 795

*Vatten- och elavgifter har periodiserats så att intäkten avser rätt period

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 160	85 560
Summa övriga rörelseintäkter	1 160	85 560

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-63 107	-59 271
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 650	-20 650
Försäkringspremier	-79 105	-65 921
Kabel- och digital-TV	-141 215	-116 005
Återbäring från Riksbyggen	500	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 514	-18 415
Serviceavtal	-20 029	-51 333
Obligatoriska besiktningar	-10 289	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 500	0
Snö- och halkbekämpning	0	-51 909
Drift och förbrukning, övrigt	0	-34 172
Förbrukningsinventarier	-4 897	-13 806
Vatten	-163 123	-163 157
Fastighetsel	-297 388	-302 053
Uppvärmning	-353 145	-385 326
Sophantering och återvinning	-73 729	-80 611
Förvaltningsarvode drift	-87 381	-20 036
Summa driftskostnader	-1 291 271	-1 379 066



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-396 796	-464 997
IT-kostnader	-2 871	-1 631
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-21 173	-23 084
Kreditupplysningar	-3 511	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 887	-17 063
Representation	-3 059	-2 441
Kontorsmateriel	-180	0
Telefon och porto	0	-236
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-2 604	-2 604
Bankkostnader	-6 265	-3 149
Advokat och rättegångskostnader	0	-85 000
Övriga externa kostnader	0	-846
Summa övriga externa kostnader	-467 970	-618 557

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-118 872	-111 450
Sammanträdesarvoden	-1 500	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 858	-4 458
Sociala kostnader	-37 350	-41 320
Summa personalkostnader	-164 580	-172 828

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 005 339	-2 005 339
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 005 339	-2 005 339

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	620
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	620

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 770	653
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	91
Övriga ränteintäkter	24	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 868	744

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 567 910	-2 420 782
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 567 910	-2 420 782

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	240 737 000	240 737 000
Mark	55 200 000	55 200 000
	295 937 000	295 937 000
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	295 937 000	295 937 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 175 120	-1 169 781
	-3 175 120	-1 169 781
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 005 339	-2 005 339
	-2 005 339	-2 005 339
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 180 459	-3 175 120
Restvärde enligt plan vid årets slut	290 756 541	292 761 880

Varav

Byggnader	235 556 541	237 561 880
Mark	55 200 000	55 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	154 000 000	154 000 000
Totalt taxeringsvärde	154 000 000	154 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>113 000 000</i>	<i>113 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 000	31 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 000	31 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 904
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6 904

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 321	0
Andra kortfristiga fordringar	0	449 458
Summa övriga fordringar	1 321	449 458

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 598	79 105
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 067	94 662
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 776	34 131
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 205	129 505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 646	337 403

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	714 802	0
Företagskonto	1 968	0
Transaktionskonto	437 617	738 620
Summa kassa och bank	1 154 386	738 620



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	69 986 679	70 221 007
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 407 335	-23 407 335
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-234 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	46 404 009	46 813 672

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	4,27%	2024-06-14	23 407 335,00	-23 407 335,00	0,00	0,00
NORDEA	3,29%	2025-05-21	23 407 335,00	0,00	58 665,00	23 348 670,00
DANSKE BANK	2,49%	2026-12-30	0,00	23 407 335,00	117 000,00	23 290 335,00
NORDEA	3,62%	2027-05-19	23 406 337,00	0,00	58 663,00	23 347 674,00
Summa			70 221 007,00	0,00	234 328,00	69 986 679,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån på 23 348 670 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	62 851	142 223
Summa leverantörsskulder	62 851	142 223

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	1 297	470 108
Summa skatteskulder	1 297	470 108

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning GA1	41 917	0
Skuld för moms	-9 397	-6 164
Skuld sociala avgifter och skatter	-6 016	190
Övriga skulder	8 806	10 577
Summa övriga skulder	35 310	4 603



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	55 780	32 993
Upplupna räntekostnader	104 465	116 307
Upplupna driftskostnader	0	16 417
Upplupna elkostnader	39 658	42 433
Upplupna vattenavgifter	53 305	17 755
Upplupna värmekostnader	39 915	49 826
Upplupna kostnader för renhållning	2 157	11 639
Upplupna styrelsearvoden	98 993	89 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 097
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 554	403 013
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793 827	791 379



Not 22 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	70 397 000	70 397 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Malmö

Magnus Rosdahl

Oscar Falk

Åke Jönsson

Tiberiu Kadar

Zvonimir Cogelja

Mikael Ekberg

Jörgen Vatn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

John Woxström
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545100991

Dokument

Årsredovisning RBF Stjärnfyr 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-24 18:19:23 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2025-04-29 09:51:58 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Magnus (M1)
magnus.rosdahl@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Edvin Magnus Rosdahl"
Signerade 2025-04-25 10:36:50 CEST (+0200)

Mikael (M2)
mikaekberg@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tommy Mikael Ekberg"
Signerade 2025-04-25 19:41:16 CEST (+0200)

Oscar (O)
oscar.a.falk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Arne Falk"
Signerade 2025-04-25 11:25:53 CEST (+0200)

Tiberiu (T)
tiberius.kadar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TIBERIU KADAR"
Signerade 2025-04-25 11:18:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545100991

Zvonimir (Z)

cogelja@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Zvonimir Cogelja"

Signerade 2025-04-27 19:34:29 CEST (+0200)

Åke (Å)

lake.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE
JÖNSSON"

Signerade 2025-04-25 11:20:30 CEST (+0200)

Jörgen (J1)

jorgen.vatn@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul
Jörgen Vatn"

Signerade 2025-04-28 11:08:47 CEST (+0200)

John (J2)

woxstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Gunnar Leander Woxström"

Signerade 2025-04-28 13:30:39 CEST (+0200)

Peter (P)

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-04-29 09:51:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545100991

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren, org. nr 769637-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige, Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö

den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

John Woxström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545353585

Dokument

RevB

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-28 13:53:13 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)

Färdigställt 2025-04-29 09:50:51 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

John (J)

woxstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Gunnar Leander Woxström"

Signerade 2025-04-28 15:54:03 CEST (+0200)

Peter (P)

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-04-29 09:50:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stjärnfyren 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

