

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Staren 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Martin Bengtsson	Ledamot
Birgitta Brynielsson	Ledamot
Edin Karabegovic	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Holmgren	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Valberedning

Birgitta Brynielsson	Sammanställande
----------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 6	1981	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

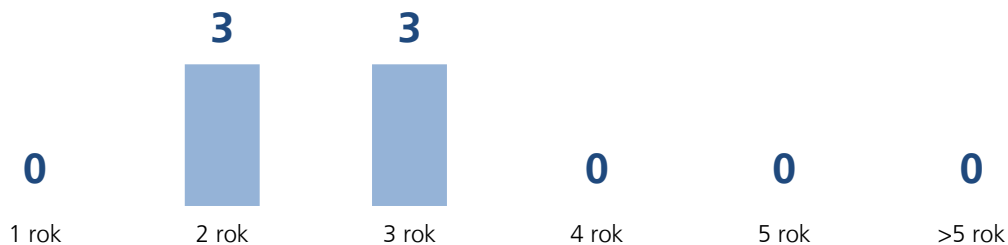
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 510 m², varav 510 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Finns i källaren. Används till styrelsemöte och som arkiv till föreningen gemensamma dokument över Staren 6.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renoverat soprum	2020	
Renoverat uterum på gården	2019	
Installerat fiber via stadsnätet (öresundskraft)	2018	
Omläggning av tak	2015	Byte av allt eternittak förutom det i syd
Målning av soprum	2015	
Renoverat och målat fasaden.	2014	
Utvändig målning samt renovering av fönster och bläck.	2014	
Målat trapphus.	2014	
Ny dränering runt hela huset	2008	
Utv. målning av fönster o bläck	2007	
Omläggning av tak	2006	Byte av yttertak norr- och sydväst
Låsbyte	2006	Kodlås på ytterdörr
Rörstambyte	1981	Tappvatten ej avlopp
Elstambyte	1981	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

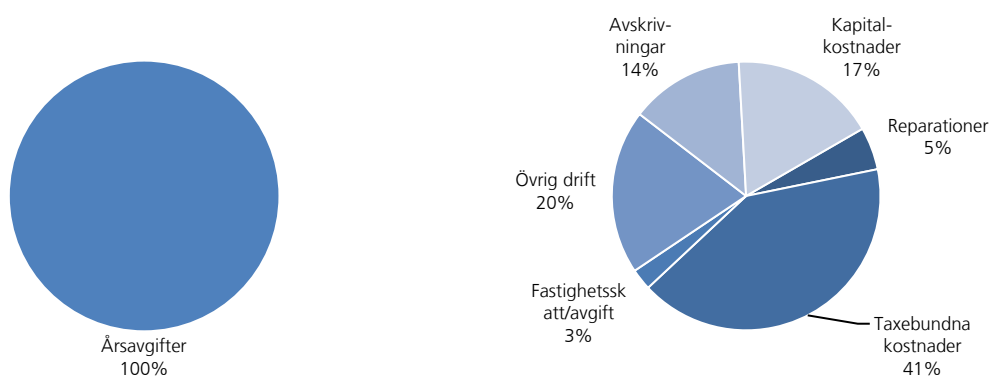
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiber	Stadsnätet/Öresundskraft

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	384 761	348 871
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	327 540	327 540
Finansiella intäkter	1 519	115
Minskning kortfristiga fordringar	4 431	180
Ökning av kortfristiga skulder	9 310	0
	342 800	327 835
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	245 902	209 965
Finansiella kostnader	62 737	42 209
Minskning av långfristiga skulder	16 328	16 328
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 443
	324 967	291 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	402 595	384 761
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 834	35 890

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022-09-26 Vattenskada i källaren

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 6 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 8

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 8

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 742	4 774	4 806	4 838
Elkostnad/m ² totalyta	34	24	25	25
Värmekostnad/m ² totalyta	188	197	173	196
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	32	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	83	81	72
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-28	27	23	-10
Nettoomsättning (tkr)	328	328	328	328

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 510 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	400 000	0	0	400 000
Fond för yttre underhåll	657 636	89 710	0	567 926
S:a bundet eget kapital	1 057 636	89 710	0	967 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 707 724	-89 710	26 758	-1 644 772
Årets resultat	-28 302	-28 302	-26 758	26 758
S:a fritt eget kapital	-1 736 026	-118 012	0	-1 618 014
S:a eget kapital	-678 390	-28 302	0	-650 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-28 302
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 618 014
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 710
summa balanserat resultat	-1 736 026

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 736 026
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	327 540	327 540
Summa rörelseintäkter		327 540	327 540
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-216 489	-186 339
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 413	-23 626
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-48 723	-48 723
Summa rörelsekostnader		-294 624	-258 687
RÖRELSERESULTAT		32 916	68 853
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 519	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 737	-42 209
Summa finansiella poster		-61 218	-42 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-28 302	26 758
ÅRETS RESULTAT		-28 302	26 758

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	1 379 604	1 428 327
Summa materiella anläggningstillgångar	1 379 604	1 428 327
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 7	300	300
Summa finansiella anläggningstillgångar	300	300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 379 904	1 428 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	410 336	396 933
Summa kortfristiga fordringar	410 336	396 933
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 280	1 280
Summa kassa och bank	1 280	1 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	411 616	398 213
SUMMA TILLGÅNGAR	1 791 520	1 826 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	657 636	567 926
Summa bundet eget kapital		1 057 636	967 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 707 724	-1 644 772
Årets resultat		-28 302	26 758
Summa fritt eget kapital		-1 736 026	-1 618 014
SUMMA EGET KAPITAL		-678 390	-650 088
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	2 418 604	2 434 932
Leverantörsskulder		14 101	15 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	37 205	26 320
Summa kortfristiga skulder		2 469 910	2 476 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 791 520	1 826 840

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Tak	40 år	40 år
Fastighetsnät	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	327 547	327 547
Öresutjämning	-7	-7
	327 540	327 540

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	6 379	0
	Sophantering	2 197	816
	Gård	5 000	2 805
	Förbrukningsmateriel	0	1 027
	Fordon	0	209
		13 576	4 857
	Reparationer		
	Lås	0	1 200
	VVS	7 799	2 344
	Värmeanläggning/undercentral	1 040	0
	Vattenskada	9 563	0
		18 402	3 544
	Taxebundna kostnader		
	El	17 376	12 048
	Värme	95 705	100 253
	Vatten	19 727	16 457
	Sophämtning/renhållning	14 676	14 233
		147 484	142 991
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 394	17 071
	Kabel-TV	9 519	9 122
		27 913	26 193
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	9 114	8 754
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	216 489	186 339
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 000	0
	Förvaltningsarvode	23 603	23 096
	Administration	360	530
		29 413	23 626
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	33 600	33 600
	Förbättringar	15 123	15 123
		48 723	48 723

Not 6	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 268 089	3 268 089
	Utgående anskaffningsvärde	3 268 089	3 268 089
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 839 762	-1 791 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 723	-48 723
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 888 485	-1 839 762
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 379 604	1 428 327
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	210 000	210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		11 000 000	11 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 000 000	11 000 000
		11 000 000	11 000 000
Not 7	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	300	300
		300	300
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 602	1 591
	Skattefordran	7 419	7 779
	Klientmedel hos SBC	59 745	88 366
	Fordringar	0	4 082
	Räntekonto hos SBC	341 569	295 115
		410 336	396 933
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	567 926	478 216
	Reservering enligt stadgar	89 710	89 710
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	657 636	567 926

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	4,400 %	195 500	200 100	Rörlig
	Handelsbanken	3,900 %	400 000	400 000	Rörlig
	Handelsbanken	4,050 %	400 000	400 000	Rörlig
	Handelsbanken	4,400 %	1 023 104	1 034 832	Rörlig
	Handelsbanken	4,050 %	400 000	400 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut			2 418 604	2 434 932	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 418 604	-2 434 932	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 316 944 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 634 000	2 759 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	9 910	4 217
	Avgifter och hyror	27 295	22 103
		37 205	26 320

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fuktskada i källaren saneras av länsförsäkringar skåne.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Martin Bengtsson
Ledamot

Birgitta Brynielsson
Ledamot

Edin Karabegovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kerstin Holmgren
Intern revisor