

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Staren nr 7
Org nr: 778000-0613



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Staren nr 7 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Surahammars kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade räntekostnader och underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 152%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 188% till 274%.

I resultatet ingår avskrivningar med 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 589 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Surahammar 9:254. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Orrspelsgatan 1-9 i Surahammar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF skadeförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 1 rum och kök | 3 | |
| 2 rum och kök | 24 | |
| 3 rum och kök | 3 | |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal garage | 1 | |
| Antal p-platser | 30 | |

Bostäder bostadsrätt

1 842 m²

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 10 562 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 9 625 000 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 44 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 707 tkr (384 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Inez Granlund | Ordförande | 2026 |
| Marie Bergkvist | Sekreterare | 2026 |
| Barbro Pettersson | Ledamot | 2027 |
| Camilla Johansson | Ledamot | 2027 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Hjördis Olsson | Suppleant | 2026 |
| Jonathan Hallberg | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Theodor Lönnman | BoRevision AB | 2026 |

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 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Senaste ändringen av årsavgiften gjordes 2025-01-01 med en höjning på 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 963 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.

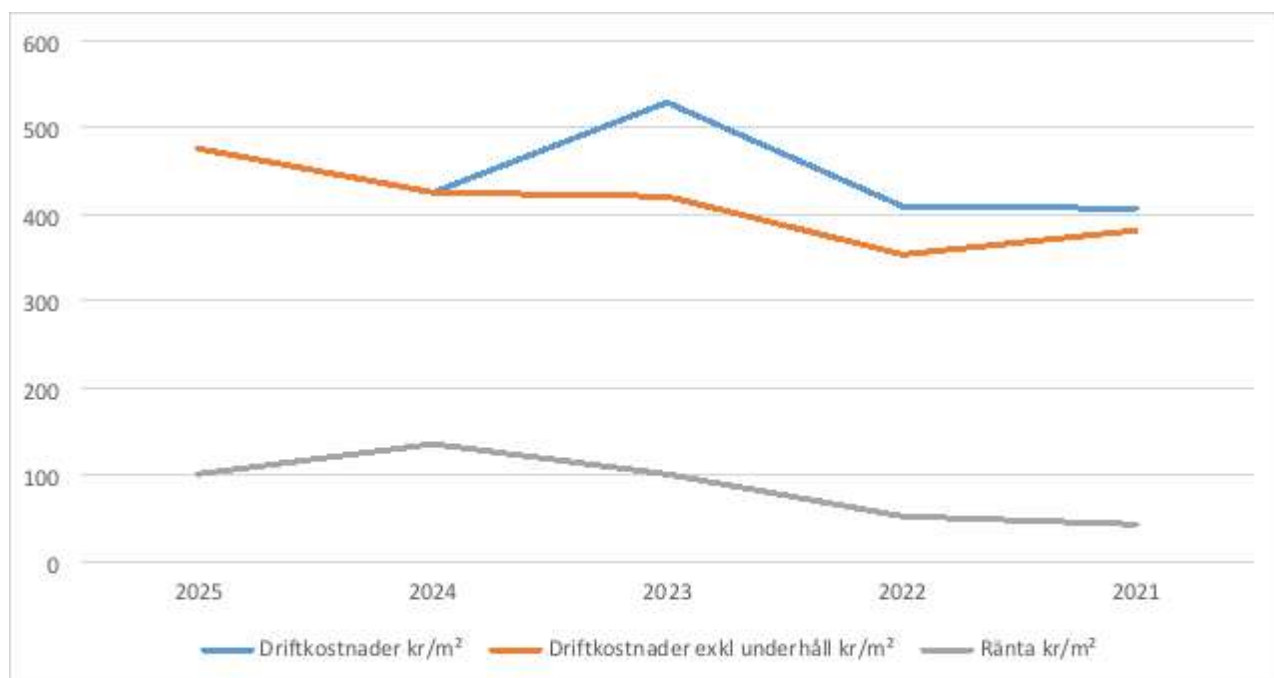
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning* | 1 912 | 1 704 | 1 437 | 1 328 | 1 297 |
| Resultat efter finansiella poster* | 486 | 283 | -87 | 123 | 107 |
| Årets resultat | 486 | 283 | -87 | 123 | 107 |
| Soliditet %* | 20 | 13 | 9 | 10 | 8 |
| Likviditet % | 152 | 15 | 20 | 11 | 17 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 98 | 98 | 98 | 98 | 98 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 020 | 908 | 762 | 710 | 691 |
| Energikostnad kr/kvm* | 242 | 232 | 220 | 197 | 200 |
| Sparande kr/kvm* | 320 | 209 | 117 | 177 | 140 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 2 594 | 2 655 | 2 716 | 2 786 | 2 857 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 594 | 2 655 | 2 716 | 2 786 | 2 857 |
| Räntekänslighet %* | 2,5 | 2,9 | 3,6 | 3,9 | 4,1 |

* 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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 165 000 | 0 | 0 | 1 969 205 | -1 637 629 | 283 039 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 283 039 | -283 039 |
| Reservering underhållsfond | | | | 707 000 | -707 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 486 258 |
| Vid årets slut | 165 000 | 0 | 0 | 2 676 205 | -2 061 590 | 486 258 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 354 589 |
| Årets resultat | 486 258 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -707 000 |
| Summa | -1 575 332 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|--------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | 0 |
| Att balansera i ny räkning i kr | - 1 575 332 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 912 278 | 1 704 110 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 300 | 120 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 912 578 | 1 704 230 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -875 460 | -783 927 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -187 256 | -206 868 |
| Personalkostnader | Not 6 | -76 350 | -81 175 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -102 294 | -102 294 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 241 360 | -1 174 264 |
| Rörelseresultat | | 671 217 | 529 966 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 230 | 3 483 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -185 189 | -250 409 |
| Summa finansiella poster | | -184 960 | -246 926 |
| Resultat efter finansiella poster | | 486 258 | 283 039 |
| Årets resultat | | 486 258 | 283 039 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 5 089 158 | 5 191 452 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 089 158 | 5 191 452 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 089 158 | 5 191 452 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 5 391 | 5 112 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 11 558 | 15 635 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 54 941 | 44 325 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 71 890 | 65 072 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 253 905 | 714 365 |
| Summa kassa och bank | | 1 253 905 | 714 365 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 325 795 | 779 437 |
| Summa tillgångar | | 6 414 953 | 5 970 888 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 165 000 | 165 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 676 205 | 1 969 205 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 841 205 | 2 134 205 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 061 589 | -1 637 629 |
| Årets resultat | | 486 258 | 283 039 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 575 332 | -1 354 589 |
| Summa eget kapital | | 1 265 873 | 779 615 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 4 274 698 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 274 698 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 503 016 | 4 890 730 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 96 526 | 50 353 |
| Skatteskulder | Not 18 | 2 580 | 6 744 |
| Övriga skulder | Not 19 | 1 856 | 3 692 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 270 404 | 239 754 |
| Summa kortfristiga skulder | | 874 382 | 5 191 273 |
| Summa eget kapital och skulder | | 6 414 953 | 5 970 888 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 671 217 | 529 966 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 102 294 | 102 294 |
| | 773 511 | 632 260 |
| Erhållen ränta | 230 | 3 483 |
| Erlagd ränta | -195 383 | -255 603 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 578 358 | 380 139 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -6 818 | 5 737 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 81 017 | 4 218 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 652 556 | 390 095 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -113 016 | -113 016 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -113 016 | -113 016 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 539 540 | 277 079 |
| Likvida medel vid årets början | 714 365 | 437 286 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 253 905 | 714 365 |
| Kassa och Bank BR | 1 253 905 | 714 365 |

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 66 |
| Anslutningsavgifter | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 774 008 | 1 569 090 |
| Hyror, garage | 2 772 | 2 772 |
| Hyror, p-platser | 35 616 | 25 824 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -7 056 | -3 428 |
| Kabel-tv-avgifter | 104 040 | 104 040 |
| Övriga avgifter | 0 | 4 380 |
| Övriga ersättningar | 2 903 | 1 433 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5 | -1 |
| Summa nettoomsättning | 1 912 278 | 1 704 110 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Övriga rörelseintäkter | 300 | 120 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 300 | 120 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Reparationer | -43 715 | -31 570 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -31 686 | -28 875 |
| Försäkringspremier | -36 781 | -38 356 |
| Kabel- och digital-TV | -95 370 | -112 710 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -76 644 | -8 779 |
| Serviceavtal | -4 246 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -5 063 | -14 750 |
| Statuskontroll | -4 125 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -1 267 | -2 955 |
| Fordons- och maskinkostnader | -10 306 | 0 |
| Vatten | -77 418 | -76 032 |
| Fastighetsel | -43 056 | -38 029 |
| Uppvärmning | -324 558 | -313 035 |
| Sophantering och återvinning | -37 945 | -36 842 |
| Förvaltningsarvode drift | -83 279 | -81 994 |
| Summa driftskostnader | -875 460 | -783 927 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -160 285 | -154 170 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 875 | -22 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 560 | -22 509 |
| Kreditupplysningar | -830 | -210 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 903 | -1 433 |
| Kontorsmateriel | -2 438 | -3 127 |
| Bankkostnader | -3 210 | -2 670 |
| Övriga externa kostnader | -156 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -187 256 | -206 868 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | -22 500 | -25 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -36 000 | -37 500 |
| Sociala kostnader | -17 850 | -18 675 |
| Summa personalkostnader | -76 350 | -81 175 |

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

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -88 078 | -88 078 |
| Avskrivning Installationer | -14 216 | -14 216 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -102 294 | -102 294 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 0 | 3 202 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 209 | 66 |
| Övriga ränteintäkter | 21 | 215 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 230 | 3 483 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -185 187 | -250 409 |
| Övriga räntekostnader | -2 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -185 189 | -250 409 |

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 6 259 977 | 6 259 977 |
| Mark | 1 619 700 | 1 619 700 |
| Anslutningsavgifter | 142 162 | 142 162 |
| | 8 021 839 | 8 021 839 |
| Årets anskaffningar | | |
| Anslutningsavgift | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 8 021 839 | 8 021 839 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -2 736 797 | -2 648 719 |
| Anslutningsavgifter | -93 590 | -79 374 |
| | -2 830 387 | -2 728 093 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -88 078 | -88 078 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -14 216 | -14 216 |
| | -102 294 | -102 294 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -2 932 681 | -2 830 387 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 5 089 158 | 5 191 452 |
| Varav | | |
| Byggnader | 3 435 102 | 3 523 180 |
| Mark | 1 619 700 | 1 619 700 |
| Anslutningsavgifter | 34 356 | 48 572 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 10 562 000 | 9 625 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 10 562 000 | 9 625 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>8 200 000</i> | <i>7 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>2 362 000</i> | <i>1 825 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 151 072 | 151 072 |
| | 151 072 | 151 072 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 151 072 | 151 072 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -151 072 | -151 072 |
| | -151 072 | -151 072 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -151 072 | -151 072 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 5 391 | 5 112 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 5 391 | 5 112 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 11 558 | 15 635 |
| Summa övriga fordringar | 11 558 | 15 635 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 6 200 | 5 782 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 40 071 | 38 543 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 8 670 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 54 941 | 44 325 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel | 103 929 | 103 929 |
| Transaktionskonto | 1 149 977 | 610 436 |
| Summa kassa och bank | 1 253 905 | 714 365 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Inteckningslån | 4 777 714 | 4 890 730 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -113 016 | -113 016 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -390 000 | -4 777 714 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 4 274 698 | 0 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SBAB | 2,90% | 2025-11-15 | 1 662 500,00 | -1 625 000,00 | 37 500,00 | 0,00 |
| SBAB | 3,56% | 2026-03-09 | 430 000,00 | 0,00 | 20 000,00 | 410 000,00 |
| SBAB | 2,86% | 2027-07-13 | 0,00 | 1 625 000,00 | 12 500,00 | 1 612 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,90% | 2027-07-30 | 2 798 230,00 | 0,00 | 43 016,00 | 2 755 214,00 |
| Summa | | | 4 890 730,00 | 0,00 | 113 016,00 | 4 777 714,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 113 016 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 45 898 | 43 880 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 50 628 | 6 473 |
| Summa leverantörsskulder | 96 526 | 50 353 |

Not 18 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder | 2 580 | 6 744 |
| Summa skatteskulder | 2 580 | 6 744 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 856 | 3 692 |
| Summa övriga skulder | 1 856 | 3 692 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 7 500 | 7 500 |
| Upplupna räntekostnader | 16 847 | 27 041 |
| Upplupna elkostnader | 3 816 | 3 778 |
| Upplupna vattenavgifter | 6 259 | 6 132 |
| Upplupna värmekostnader | 34 532 | 34 669 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 500 | 18 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 25 000 | 25 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 502 | 200 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 158 448 | 116 935 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 270 404 | 239 754 |

Not Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 580 000 | 5 580 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång

Årsredovisningens innehåll blev klart den

2026-03-25

Surahammar

Styrelsens underskrifter

Surahammar

Ort och datum

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Inez Granlund

Marie Bergkvist

Inez Granlund

Marie Bergkvist

B. Pettersson

CJ

Barbro Pettersson

Camilla Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

TL

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573683208

Dokument

Årsredovisning Staren 7 219354

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2026-03-26 07:36:34 CET (+0100) av Vahan Petrosjan (VP)

Färdigställt 2026-03-30 19:48:40 CEST (+0200)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Inez granlund (lg)

BRF Staren 7

inez.granlund@hotmail.se



Signerade 2026-03-29 13:54:14 CEST (+0200)

Marie Bergkvist (MB)

BRF Staren 7

bergkvist.marie@gmail.com




Signerade 2026-03-27 18:15:03 CET (+0100)

Barbro Pettersson (BP)

BRF Staren 7

barbro.p2010@gmail.com



Signerade 2026-03-27 08:16:32 CET (+0100)

Camilla Johansson (CJ)

BRF Staren 7

camillakarls7@hotmail.com



Signerade 2026-03-26 13:45:07 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se



Signerade 2026-03-30 19:48:40 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573683208

Detta verifikat är utfärdat 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 Brf Staren nr 7, org.nr. 778000-0613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren nr 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren nr 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Theodor Oskar Lönnman

Revisor

Serienummer: 6d2661a5ac159c[...]bb0347a149be6

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-03-30 17:48:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

BRF Staren 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Staren 7 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

