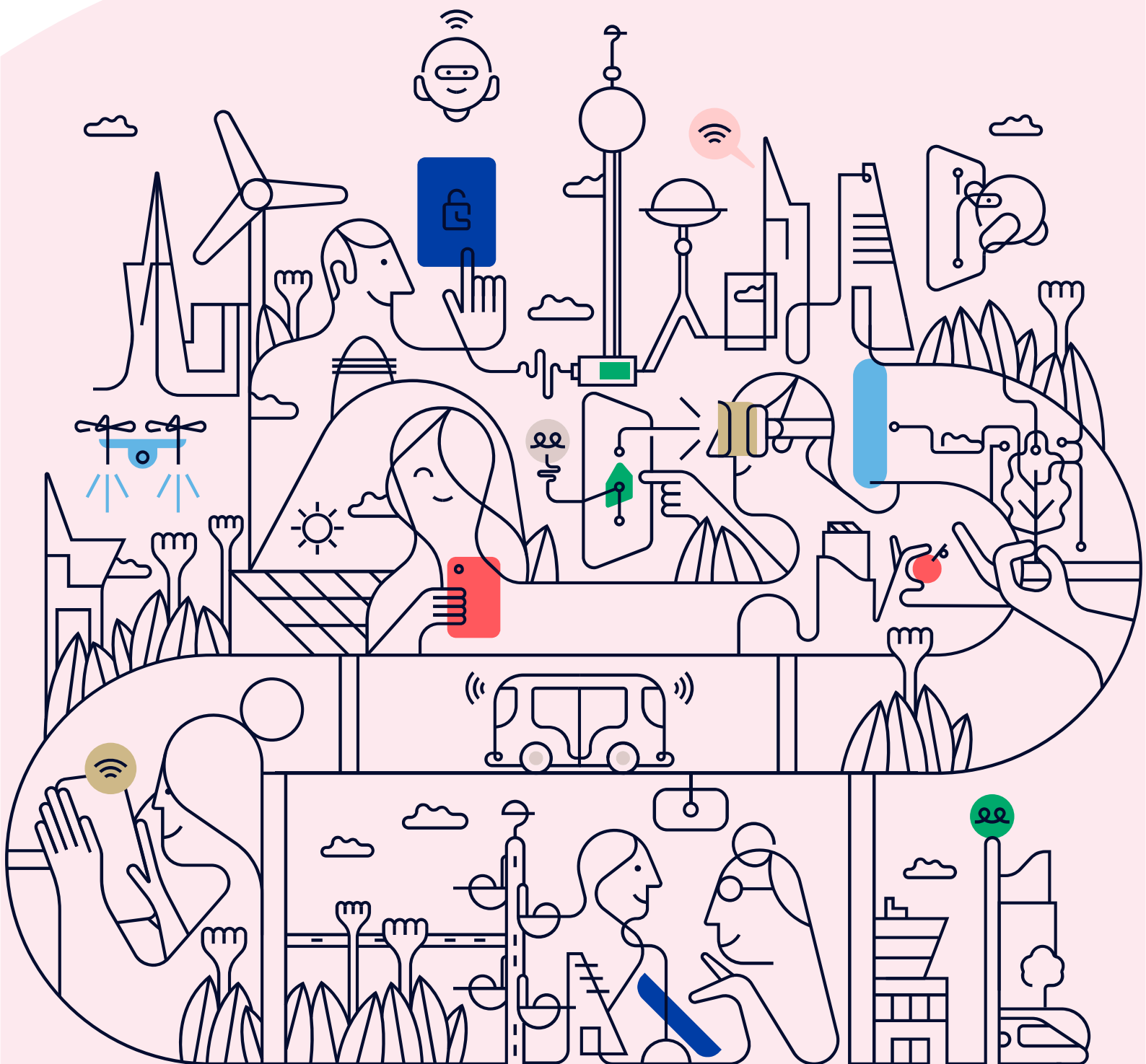




Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6.
Balansräkning	s. 7.
Kassaflödesanalys	s. 9.
Noter	s. 10.
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 6	1981	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1981

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 510 kvm. Byggnadernas totalyta är 510 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Brynielsson	Styrelseledamot
Edin Karabegovic	Styrelseledamot
Ulf Martin Bengtsson	Styrelseledamot

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Renoverat Styrelserum i källaren efter vattenskada

2020 ● Renoverat soprum

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 8 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	327 540	327 540	327 540	327 540
Resultat efter fin. poster	-110 043	-28 302	26 758	22 596
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	747 346	657 636	567 926	478 216
Taxeringsvärde	10 862 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	642	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 710	4 742	4 774	4 806
Skuldsättning per kvm totalyta	4 710	4 742	4 774	4 806
Sparande per kvm totalyta	-51	40	148	140
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	24	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	188	197	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	39	32	30
Energikostnad per kvm totalyta	269	260	252	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,29	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,33	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -61 299 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet beror på ökade räntekostnader samt hög självrisk till Länsförsäkringar för vattenskadan i källaren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	400 000	-	-	400 000
Fond, yttre underhåll	657 636	-	89 710	747 346
Balanserat resultat	-1 707 724	-28 302	-89 710	-1 825 736
Årets resultat	-28 302	28 302	-110 043	-110 043
Eget kapital	-678 390	0	-110 043	-788 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 736 026
Årets resultat	-110 043
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 710
Totalt	-1 935 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 935 779

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	327 540	327 540
Övriga rörelseintäkter	3	14 159	0
Summa rörelseintäkter		341 699	327 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-255 276	-216 489
Övriga externa kostnader	8	-29 210	-29 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 744	-48 723
Summa rörelsekostnader		-333 230	-294 624
RÖRELSERESULTAT		8 469	32 916
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 036	1 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-127 548	-62 737
Summa finansiella poster		-118 512	-61 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-110 043	-28 302
ÅRETS RESULTAT		-110 043	-28 302

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	1 330 860	1 379 604
Summa materiella anläggningstillgångar		1 330 860	1 379 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	300	300
Summa finansiella anläggningstillgångar		300	300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 331 160	1 379 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	335 957	410 336
Summa kortfristiga fordringar		335 957	410 336
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 201	1 280
Summa kassa och bank		2 201	1 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		338 158	411 616
SUMMA TILLGÅNGAR		1 669 319	1 791 520

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		747 346	657 636
Summa bundet eget kapital		1 147 346	1 057 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 825 736	-1 707 724
Årets resultat		-110 043	-28 302
Summa fritt eget kapital		-1 935 779	-1 736 026
SUMMA EGET KAPITAL		-788 433	-678 390
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	2 402 276	2 418 604
Leverantörsskulder		14 567	14 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	40 909	37 205
Summa kortfristiga skulder		2 457 752	2 469 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 669 319	1 791 520

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 469	32 916
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	48 744	48 723
	57 213	81 639
Erhållen ränta	9 036	1 519
Erlagd ränta	-123 844	-57 044
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-57 595	26 114
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 494	4 431
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	466	3 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-78 623	34 162
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-16 328	-16 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-16 328	-16 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	-94 951	17 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	402 595	384 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	307 643	402 595

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	327 540	327 547
Öres- och kronutjämnning	0	-7
Summa	327 540	327 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	14 159	0
Summa	14 159	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	7 854	6 379
Gårdkostnader	0	5 000
Sophantering	0	2 197
Summa	7 854	13 576

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
VVS	6 315	7 799
Värmeanläggning/undercentral	0	1 040
Vattenskada	0	9 563
Summa	6 315	18 402

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	18 711	17 376
Uppvärmning	101 068	95 705
Vatten	17 236	19 727
Sophämtning/renhållning	15 194	14 676
Summa	152 209	147 484

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	19 625	18 394
Självrisk	49 357	0
Kabel-TV	10 382	9 519
Fastighetsskatt	9 534	9 114
Summa	88 898	37 027

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Fritids och trivselkostnader	0	5 000
Föreningskostnader	4 552	450
Förvaltningsarvode enl avtal	24 284	23 603
Administration	374	360
Summa	29 210	29 413

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	127 548	62 737
Summa	127 548	62 737

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 268 089	3 268 089
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 268 089	3 268 089
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 888 485	-1 839 762
Årets avskrivning	-48 744	-48 723
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 937 229	-1 888 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 330 860	1 379 604
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>210 000</i>	<i>210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	4 262 000	5 400 000
Summa	10 862 000	11 000 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	300	300
Summa	300	300

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 516	1 602
Skattefordringar	6 999	7 419
Klientmedel	0	59 745
Transaktionskonto	33 593	0
Borgo räntekonto	271 849	341 569
Summa	335 957	410 336

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-19	6,00 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2024-02-19	6,00 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2024-03-11	6,00 %	1 011 376	1 023 104
Handelsbanken	2024-01-29	6,00 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2024-03-15	6,00 %	190 900	195 500
Summa			2 402 276	2 418 604
Varav kortfristig del			2 402 276	2 418 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 320 636 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 614	9 910
Förutbet hyror/avgifter	27 295	27 295
Summa	40 909	37 205

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 544 000	2 544 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Helsingborg, 24 - 05 - 26

Ort och datum

Birgitta Bryniel

Birgitta Brynielsson
Styrelseledamot

Karabegovic Edin

Edin Karabegovic
Styrelseledamot

Ulf

Ulf Martin Bengtsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-18

Revisorn

Revisionsberättelse

Jag har gjort stickprovskontroll av ett antal verifikationer, granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Brf Staren 6, 716407-0646 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2024-05-18



Nick Persson