



Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Tomas Andrzej Schwarz	Ordförande
Edin Karabegovic	Styrelseledamot
Lamija Karabegovic	Styrelseledamot
Ulf Martin Bengtsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Paul Nick Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1981 ● Rörstambyte - Tappvatten ej avlopp
Elstambyte
- 2006 ● Omläggning av tak - Byte av yttertak norr- och sydväst
Låsbyte - Kodlås på ytterdörr
- 2007 ● Utv. målning av fönster o bläck
- 2008 ● Ny dränering runt hela huset
- 2014 ● Målat trapphus.
Renoverat och målat fasaden.
Utvändig målning samt renovering av fönster och bläck.
- 2015 ● Omläggning av tak - Byte av allt eternittak förutom det i syd
Målning av soprum
- 2018 ● Installerat fiber via stadsnätet (Öresundskraft)
- 2019 ● Renoverat uterum på gården
- 2020 ● Renoverat soprum
- 2023 ● Renoverat Styrelserum i källaren efter vattenskada

Planerade underhåll

- 2025 ● OVK besiktning
Besiktning av rörinstallationer och besiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 8 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	330 692	327 540	327 540	327 540
Resultat efter fin. poster	-115 724	-110 043	-28 302	26 758
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	837 056	747 346	657 636	567 926
Taxeringsvärde	10 862 000	10 862 000	11 000 000	11 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	642	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	95,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 678	4 710	4 742	4 774
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 678	4 710	4 742	4 774
Sparande per kvm totalyta, kr	-131	-51	40	148
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	37	34	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	252	198	188	197
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	34	39	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	331	269	260	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,61	5,29	-	-
Räntekänslighet (%)	7,28	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 berör oväntade kostnader för underhåll orsakade av översvämning i källaren. Vi har gjort byte av ventiler och besiktningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	400 000	-	-	400 000
Fond, yttre underhåll	747 346	-	89 710	837 056
Balanserat resultat	-1 825 736	-110 043	-89 710	-2 025 489
Årets resultat	-110 043	110 043	-115 724	-115 724
Eget kapital	-788 433	0	-115 724	-904 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 935 779
Årets resultat	-115 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 710
Totalt	-2 141 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 141 213

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	330 692	327 540
Övriga rörelseintäkter	3	0	14 159
Summa rörelseintäkter		330 692	341 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-235 542	-255 276
Övriga externa kostnader	8	-32 411	-29 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 744	-48 744
Summa rörelsekostnader		-316 697	-333 230
RÖRELSERESULTAT		13 995	8 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 579	9 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134 298	-127 548
Summa finansiella poster		-129 719	-118 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-115 724	-110 043
ÅRETS RESULTAT		-115 724	-110 043

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	1 282 116	1 330 860
Summa materiella anläggningstillgångar		1 282 116	1 330 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	300	300
Summa finansiella anläggningstillgångar		300	300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 282 416	1 331 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	257 015	335 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 674	0
Summa kortfristiga fordringar		266 689	335 957
Kassa och bank			
Kassa och bank		575	2 201
Summa kassa och bank		575	2 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		267 264	338 158
SUMMA TILLGÅNGAR		1 549 681	1 669 319

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		837 056	747 346
Summa bundet eget kapital		1 237 056	1 147 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 025 489	-1 825 736
Årets resultat		-115 724	-110 043
Summa fritt eget kapital		-2 141 213	-1 935 779
SUMMA EGET KAPITAL		-904 157	-788 433
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 385 948	2 402 276
Leverantörsskulder		14 461	14 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	53 429	40 909
Summa kortfristiga skulder		2 453 838	2 457 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 549 681	1 669 319

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 995	8 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	48 744	48 744
	62 739	57 213
Erhållen ränta	4 579	9 036
Erlagd ränta	-138 773	-123 844
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-71 455	-57 595
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 038	-21 494
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 889	466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64 604	-78 623
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-16 328	-16 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-16 328	-16 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	-80 932	-94 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	307 643	402 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	226 711	307 643

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	327 540	327 540
Pantsättningsavgift	1 719	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Summa	330 692	327 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	14 159
Summa	0	14 159

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	5 888	7 854
Förbrukningsmaterial	26	0
Summa	5 914	7 854

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	10 888	0
VVS	5 387	6 315
Summa	16 275	6 315

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	16 304	18 711
Uppvärmning	128 495	101 068
Vatten	23 986	17 236
Sophämtning/renhållning	12 777	15 194
Summa	181 562	152 209

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	13 928	19 625
Självrisk	0	49 357
Kabel-TV	8 083	10 382
Fastighetsskatt	9 780	9 534
Summa	31 791	88 898

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Föreningskostnader	488	4 552
Förvaltningsarvode enl avtal	25 315	24 284
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	2 580	0
Administration	2 022	374
Summa	32 411	29 210

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	134 298	127 548
Summa	134 298	127 548

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 268 089	3 268 089
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 268 089	3 268 089
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 937 229	-1 888 485
Årets avskrivning	-48 744	-48 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 985 973	-1 937 229
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 282 116	1 330 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>210 000</i>	<i>210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	4 262 000	4 262 000
Summa	10 862 000	10 862 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	300	300
Summa	300	300

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 126	23 516
Skattefordringar	6 753	6 999
Transaktionskonto	41 318	33 593
Borgo räntekonto	184 818	271 849
Summa	257 015	335 957

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	6 965	0
Förutbet kabel-TV	2 709	0
Summa	9 674	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-20	4,15 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2025-02-20	4,15 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2025-03-11	4,15 %	999 648	1 011 376
Handelsbanken	2025-01-29	4,40 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2025-03-17	4,15 %	186 300	190 900
Summa			2 385 948	2 402 276
Varav kortfristig del			2 385 948	2 402 276

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 304 308 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	450	0
Uppl kostn el	1 412	0
Uppl kostnad Värme	15 133	0
Uppl kostn räntor	9 139	13 614
Förutbet hyror/avgifter	27 295	27 295
Summa	53 429	40 909

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 544 000	2 544 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Helsingborg

Edin Karabegovic
Styrelseledamot

Tomas Andrzej Schwarz
Ordförande

Ulf Martin Bengtsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Paul Nick Persson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 12:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 14:38

DOCUMENT ID:

BJ-OBIsuWxg

ENVELOPE ID:

BkeurlouWeg-BJ-OBIsuWxg

DOCUMENT NAME:

Brf Staren 6, 716407-0646 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

d9e995bd44a8c9c9d45791d34443b17705bf31526f40bb
70eafadd74f04159e65a702877a11e513417e1eec244c0
adcb53d2ffcdbae6a5f4b98d9e33c31e3353

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EDIN KARABEGOVIC karabegovic1@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:41 19.05.2025 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.180.228
2. Tomas Andrzej Schwarz schwarz.tomas89@icloud.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 08:19 23.05.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.172
3. Ulf Martin Bengtsson bengtssonmartinulf@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 14:47 25.05.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.148
4. Paul Nick Persson nick@persson.st	 Signed Authenticated	26.05.2025 12:22 26.05.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.183.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed