

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stjärnfyren
Org nr: 769637-8830





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Stjärnfyren 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-19. Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är negativt, men bättre än föregående år främst pga. lägre räntekostnader. Föreningen är relativt ny och att dess hus relativt nybyggd vilket leder till höga avskrivningar.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 005 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 174 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen ingår i en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning tillsammans med två andra föreningar, Riksbyggen Brf Stella (27,54%) och Riksbyggen Brf Nova (42,51%). Riksbyggen Brf Stjärnfyren (29,95%) ansvarar för den löpande administrationen av anläggningens gemensamma kostnader, inklusive sammanställning och avräkning som genomförs efter årets slut. Gemensamhetsanläggningen består av två miljörum, gemensamma gården, en gemensamhetslokal samt en övernattningslägenhet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring i enlighet med föreningens stadgar.



Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea	886 m ²
Total bostadsarea	4 855 m ²

Årets taxeringsvärde	168 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	154 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 30 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.

Föreningens underhållsplan visar en rekommenderad avsättning på 30-års sikt med 475 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 98 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 475 tkr (98 kr/m²) enligt 30 års sikt.

Årets utförda underhåll, beskrivning	Belopp
OVK	30 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Rosdahl	Ordförande	2026
Oscar Falk	Sekreterare	2026
Åke Jönsson	Vice ordförande	2027
Zvonimir Cogelja	Ledamot	2027
Tiberiu Kadar	Ledamot	2027
Mikael Ekberg	Ledamot	2026
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
John Woxström	Förtroendevald revisor	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 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad 2026-02-01. Tariffen avseende IMD, el och vatten, har höjts för att matcha kostnadsökningen.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 947 kr/m²/år exklusive obligatoriska tillägg.

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

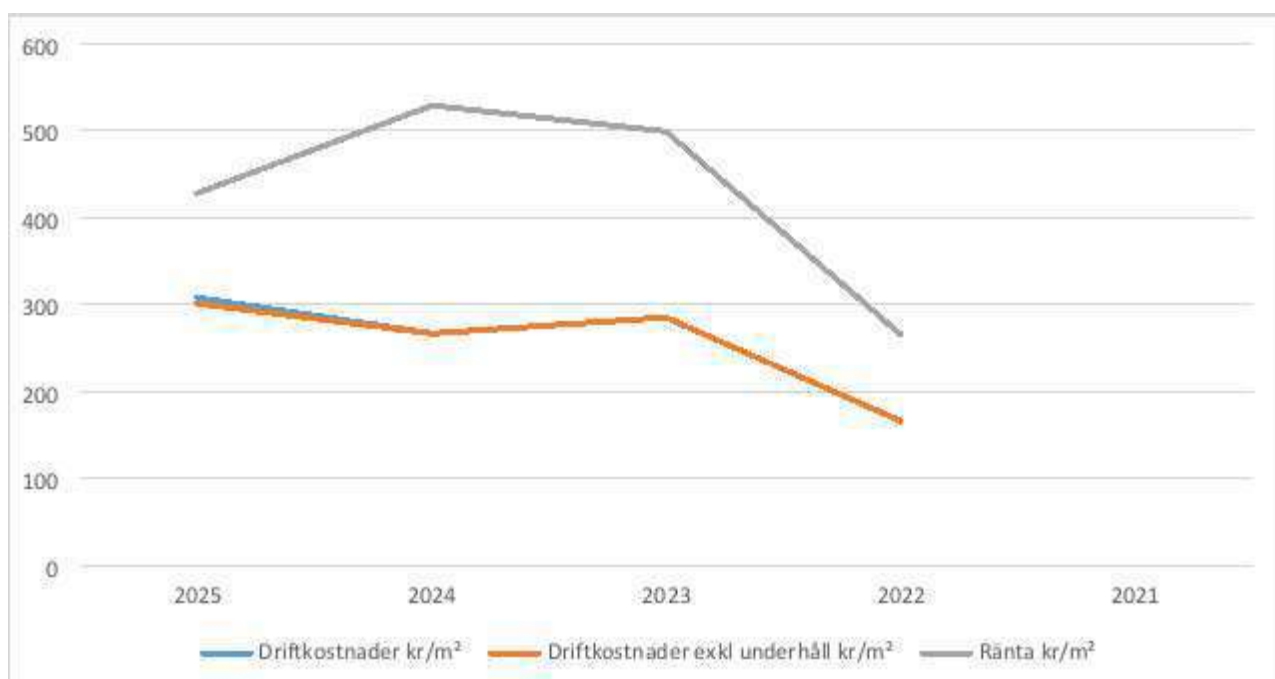
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 423	5 213	5 188	2 181	-
Rörelsens intäkter	5 466	5 214	5 273	2 181	-
Resultat efter finansiella poster*	-832	-1 266	-1 322	-1 522	-
Årets resultat	-832	-1 266	-1 322	-1 522	-
Resultat exkl avskrivningar	1 174	739	683	-352	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	699	281	-745	-833	-
Balansomslutning	291 324	292 310	294 325	295 955	-
Årets kassaflöde	968	416	-101	-18 963	-
Soliditet %*	76	76	76	76	-
Likviditet %	10	6	6	5	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	98	93	97	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 077	1 056	1 010	438	-
Driftkostnader kr/kvm	290	266	284	164	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	284	266	284	164	-
Energikostnad kr/kvm*	180	168	175	117	-
Underhållsfond kr/kvm	579	488	393	99	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	98	94	294	99	-
Sparande kr/kvm*	248	152	141	-73	-
Ränta kr/kvm	428	529	499	264	-
Skuldsättning kr/kvm*	14 259	14 415	14 464	14 464	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 259	14 415	14 464	14 464	-
Räntekänslighet %*	13,2	13,6	14,3	33,1	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysningar vid förlust:

Resultatet för 2025 innebär förlust. Som i alla ganska nybyggda föreningar, förlusten beror främst på de höga avskrivning- och räntekostnader. Styrelsen har kontroll över driftkostnaderna, vilka har ökat något under 2025 samtidigt som den verkliga förbrukningen har minskat. Dessutom har totala räntekostnaden minskat väsentligt. IMD avgifterna för varm- och kallvatten har höjts för att komma närmare den faktiska kostnaden för respektive utgifter. Sammanvägt med stabilt kassaflöde och god likviditet har det därför inte bedöms som nödvändigt att höja månadsavgifterna för 2026.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	225 540 000	2 367 000	-5 211 056	-1 266 014
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 266 014	1 266 014
Reservering underhållsfond		475 000	-475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-30 000	30 000	
Årets resultat				-831 785
Vid årets slut	225 540 000	2 812 000	-6 922 070	-831 785

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 477 070
Årets resultat	-831 785
Årets fondreservering enligt stadgarna	-475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 000
Summa	-7 753 855

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -7 753 855

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 423 359	5 213 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 590	1 160
Summa rörelseintäkter		5 465 949	5 214 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 771	-1 291 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-681 580	-467 970
Personalkostnader	Not 6	-136 967	-164 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 005 339	-2 005 339
Summa rörelsekostnader		-4 232 657	-3 929 161
Rörelseresultat		1 233 292	1 285 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 546	16 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 078 623	-2 567 910
Summa finansiella poster		-2 065 077	-2 551 042
Resultat efter finansiella poster		-831 785	-1 266 014
Årets resultat		-831 785	-1 266 014



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	288 751 201	290 756 540
Summa materiella anläggningstillgångar		288 751 201	290 756 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	31 000	31 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 000	31 000
Summa anläggningstillgångar		288 782 201	290 787 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 501	0
Övriga fordringar		1 343	1 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	408 680	366 646
Summa kortfristiga fordringar		419 524	367 967
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 122 362	1 154 386
Summa kassa och bank		2 122 362	1 154 386
Summa omsättningstillgångar		2 696 463	1 522 354
Summa tillgångar		291 324 087	292 309 894



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	225 540 000	225 540 000	
Fond för yttre underhåll	2 812 000	2 367 000	
Summa bundet eget kapital	228 352 000	227 907 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 922 070	-5 211 056	
Årets resultat	-831 785	-1 266 014	
Summa fritt eget kapital	-7 753 855	-6 477 070	
Summa eget kapital	220 598 145	221 429 930	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	45 758 610	46 404 009
Summa långfristiga skulder		45 758 610	46 404 009
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 466 487	23 582 670
Leverantörsskulder		252 634	62 851
Skatteskulder		0	1 297
Övriga skulder	Not 15	486 811	35 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	761 399	793 827
Summa kortfristiga skulder		24 967 331	24 475 955
Summa eget kapital och skulder		291 324 087	292 309 894



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 233 292	1 285 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 005 339	2 005 339
	3 238 631	3 290 367
Erhållen ränta	157	16 868
Erlagd ränta	-2 140 289	-2 579 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 098 499	727 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-38 167	425 797
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	669 226	-503 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 729 557	650 094
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-761 482	-234 328
Upptagna lån	-100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-761 582	-234 328
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	967 975	415 766
Likvida medel vid årets början	1 154 386	738 620
Likvida medel vid årets slut	2 122 362	1 154 386



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 aviserar 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Momshantering

Föreningens upplåtelse av bostadsrättslägenheter utgör moms fria inkomster enligt mervärdesskattelagen. Detta innebär att intäkter från medlemmar i form av årsavgifter och övriga bostadsrelaterade avgifter är momsbefriade.

Föreningen tillhandahåller även individuell mätning och debitering (IMD) av el och vatten. Dessa intäkter utgör enligt Skatteverkets bedömning momspliktig omsättning, varför föreningen debiterar utgående moms på IMD-intäkterna.

Föreningen har inte full avdragsrätt för ingående moms utan endast avdragsrätt för den del av föreningens kostnader som direkt kan hänföras till de momspliktiga IMD-tjänsterna. Övriga kostnader är inte avdragsgilla ur momssynpunkt och momsen blir därmed kostnadsförd.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 598 488	4 504 680
Vattnavgifter*	208 657	195 785
Elavgifter*	291 646	297 580
Digitala tjänster, kabel-TV och bredband	130 200	130 200
Hysesintäkt gemensamhetslokal	16 100	5 400
Övriga avgifter**	25 296	200
Gemensamhetsanläggning	152 886	75 120
Elintäkter, solceller moms	86	4 064
Summa nettoomsättning	5 423 359	5 213 029

*IMD avseende vatten och el har periodiserats så att intäkten avser rätt period

**Intäkter ifrån pant och överlåtelse

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	42 590	1 160
Summa övriga rörelseintäkter	42 590	1 160

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-30 000	0
Reparationer	-34 744	-63 107
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1 297	20 650
Försäkringspremier	-88 598	-79 105
Digitala tjänster, kabel-TV och bredband	-138 210	-141 215
Återbäring från Riksbyggen	1 300	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 044	-17 514
Serviceavtal	-53 863	-20 029
Obligatoriska besiktningar	-20 653	-10 289
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 500
Förbrukningsinventarier	-6 218	-4 897
Vatten	-219 719	-163 123
All inköpt el	-365 612	-297 388
Uppvärmning	-290 762	-353 145
Sophantering och återvinning*	-135 959	-73 729
Förvaltningsarvode drift	-9 986	-87 381
Summa driftskostnader	-1 408 771	-1 291 271

*Kostnaden tillhör gemensamhetsanläggningen och har ökat då ett nytt miljörum tillkommit i samband med att sista föreningen, Brf Nova, färdigställts mars 2025.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode*	-554 980	-396 796
Lokalkostnader	-1 500	0
IT-kostnader	-3 519	-2 871
Arvode, yrkesrevisorer	-21 563	-20 625
Övriga försäljningskostnader	-4 206	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 963	-21 173
Kreditupplysningar	-3 750	-3 511
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 108	-10 887
Representation	-4 133	-3 059
Kontorsmateriel	-5 108	-180
Telefon och porto	-2 126	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 964	-2 604
Konsultarvoden**	-39 375	0
Bankkostnader	-5 905	-6 265
Övriga externa kostnader	-380	0
Summa övriga externa kostnader	-681 580	-467 970

*Total förvaltning via Riksbyggen inklusive förvaltning utav gemensamhetsanläggningen. Kostnaden för gemensamhetsanläggningen har ökat då sista föreningen, Brf Nova, färdigställts in i mars 2025.

**Avser energiutredning via konsult.

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-120 900	-118 872
Sammanträdesarvoden	0	-1 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 672	-6 858
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader*	-5 495	-37 350
Summa personalkostnader	-136 967	-164 580

Föreningen har inte haft några anställda under året.

*Korrigerering uppbokade sociala avgifter tidigare år.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 005 339	-2 005 339
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 005 339	-2 005 339



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 395	16 770
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	129	74
Övriga ränteintäkter	22	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 546	16 868

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 078 623	-2 567 910
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 078 623	-2 567 910

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	240 737 000	240 737 000
Mark	55 200 000	55 200 000
	295 937 000	295 937 000
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	295 937 000	295 937 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 180 460	-3 175 120
	-5 180 460	-3 175 120

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 005 339	-2 005 339
	-2 005 339	-2 005 339

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	233 551 201	235 556 541
Mark	55 200 000	55 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	168 000 000	154 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	168 000 000	154 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>124 000 000</i>	<i>113 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 000 000</i>	<i>41 000 000</i>



Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 000	31 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 000	31 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 389	0
Förutbetalda försäkringspremier	90 942	88 598
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 712	116 067
Förutbetald renhållning	652	0
Förutbetald kabel-TV	34 406	33 776
Förutbetald kostnad bredband	395	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 183	128 205
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408 680	366 646

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	914 802	714 802
Företagskonto	6	1 968
Transaktionskonto	1 207 554	437 617
Summa kassa och bank	2 122 362	1 154 386

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	69 225 097	69 986 679
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 056 335	-23 407 335
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-410 152	-234 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 758 610	46 404 009

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-05-21	23 348 670	-23 231 340	117 330	0
DANSKE BANK	2,46%	2026-12-30	23 290 335	0	234 000	23 056 335
NORDEA	3,62%	2027-05-19	23 347 674	0	234 652	23 113 022
DANSKE BANK	2,63%	2028-06-30	0	23 231 340	175 600	23 055 740
Summa			69 986 679	0	761 582	69 225 097

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån hos Danske Bank om 23 056 335 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning*	411 222	0
Avräkning gemensamhetsanläggning**	85 004	41 917
Skuld för moms	-9 375	-9 397
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-6 016
Clearing	-40	8 806
Summa övriga skulder	486 811	35 310

*Fördröjning mellan 2025-12-30 och 2026-01-02.

** Vid bokslutsdagen 2025-12-31 uppgick föreningens skuld till de andra två föreningarna till 85 004 kr. Skulden har uppstått eftersom föreningen under året debiterat en högre kostnadsandel än vad som slutligen tillföll föreningen enligt den årliga avräkningen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 961	55 780
Upplupna räntekostnader	42 799	104 465
Upplupna elkostnader	43 704	39 658
Upplupna vattenavgifter	63 076	53 305
Upplupna värmekostnader	33 702	39 915
Upplupna kostnader för renhållning	25 623	2 157
Upplupna arvoden till förtroendevalda	108 089	98 993
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 445	399 554
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	761 399	793 827

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	70 397 000	70 397 000



Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip till K3 under 2026, utöver det har inga händelser skett sedan räkenskapsårets utgång, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Rosdahl,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Oscar Falk,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Åke Jönsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tiberiu Kadar,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Zvonimir Cogelja,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Ekberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Vatn,

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

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

John Woxström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572213597

Dokument

Årsredovisning 2025 Rbf Stjärnfyren

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2026-03-10 13:50:20 CET (+0100) av Emelie

Öman (EÖ)

Färdigställt 2026-03-24 19:34:50 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Mikael (M1)

mikaelekberg@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Tommy Mikael Ekberg"

Signerade 2026-03-19 19:11:01 CET (+0100)

Magnus (M2)

magnus.rosdahl@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Edvin Magnus Rosdahl"

Signerade 2026-03-20 09:49:56 CET (+0100)

Oscar (O)

oscar.a.falk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Oscar Arne Falk"

Signerade 2026-03-15 10:19:53 CET (+0100)

Tiberiu (T)

tiberius.kadar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TIBERIU KADAR"

Signerade 2026-03-18 18:00:00 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572213597

Zvonimir (Z)
cogelja@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Zvonimir Cogelja"
Signerade 2026-03-13 07:31:43 CET (+0100)

Åke (Å)
lake.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE
JÖNSSON"
Signerade 2026-03-10 16:09:20 CET (+0100)

Jörgen (J1)
jorgen.vatn@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul
Jörgen Vatn"
Signerade 2026-03-20 14:59:57 CET (+0100)

John (J2)
woxstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John
Gunnar Leander Woxström"
Signerade 2026-03-24 10:00:46 CET (+0100)

Håkan (H)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-03-24 19:34:50 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572213597

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren

Org.nr 769637-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan auktoriserad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

John Woxström
Förtroendevald revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-03-24 15:00:35 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - d4f3d2f5-930f-4f2e-b8aa-260c5536d968

2026-03-24 18:30:05 UTC+00:00

John Gunnar Leander Woxström



SE BankID - 540d18a3-90e6-4904-a40d-2914d285b038

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stjärnfyren i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

