

Årsredovisning 2021/2022

BRF STJÄRNEHUS
769610-2164



 nabo

TP
MF
SL
H
1/2

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STJÄRNEHUS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



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.

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.

TP
MF
SL
HW

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-11-27.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stjärnehus 8 på adressen Ernst Ahlgrensgatan 4 i Malmö. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 59 bostadsrätter om totalt 4 092 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tomas Persson	Ordförande
Aida Osareh Mostaghim	Suppleant
Nina Wiklund	Suppleant
Daniel Stig Camargo Holm	Styrelseledamot
Laila Maj-Lise Lindahl	Styrelseledamot
Lidfors, Johanna	Styrelseledamot
Martin Fiala	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Peter Lidfors.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Boel Hansson Auktoriserad Revisor

TP
MF
JK SL
HW

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

EKONOMI

Avgiften höjdes vid årsskiftet 2021/2022 med 1 %.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 214	3 211	3 168	3 259	3 296
Resultat efter finansiella poster	0,6	-450	-163	-252	-855
Totalt eget kapital	41 550	41 550	42 000	42 163	42 406
Balansomslutning	64 088	64 326	65 679	65 654	66 243
Soliditet %	65	65	64	64	64

Soliditet % definieras som:

Justerat eget kapital/totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-08-31
Insatser	28 267 000	-	-	28 267 000
Upplåtelseavgifter	11 744 913	-	-	11 744 913
Fond, yttre underhåll	1 561 040	-	241 686	1 802 726
Balanserat resultat	426 776	-450 060	-241 686	-264 970
Årets resultat	-450 060	450 060	665	665
Eget kapital	41 549 669	0	665	41 550 334

TP
MF
JL
MN

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-264 970
Avsättning yttre fond	241 686
Årets resultat	665
Totalt	-22 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-22 619
	-22 619

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 214 708	3 210 861
Rörelseintäkter		5 490	-18
Summa rörelseintäkter		3 220 197	3 210 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 578 439	-1 712 187
Övriga externa kostnader	7	-217 965	-269 125
Personalkostnader	8	-133 363	-118 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 608	-1 379 215
Summa rörelsekostnader		-3 057 375	-3 478 964
RÖRELSERESULTAT		162 823	-268 121
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 465	8 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-164 622	-190 315
Summa finansiella poster		-162 157	-181 939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		665	-450 060
ÅRETS RESULTAT		665	-450 060

TP MF
JL
H/W

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	54 927 693	55 946 470
Markanläggningar	11	4 164 777	4 251 249
Maskiner och inventarier	12	13 043	35 402
Summa materiella anläggningstillgångar		59 105 513	60 233 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 105 513	60 233 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 667	11 149
Övriga fordringar	13	4 213	477 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 019	82 343
Summa kortfristiga fordringar		130 899	571 461
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	4 852 023	3 521 805
Summa kassa och bank		4 852 023	3 521 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 982 922	4 093 266
SUMMA TILLGÅNGAR		64 088 435	64 326 387

TP
MF
JL
NW

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 011 913	40 011 913
Fond för yttre underhåll		1 802 726	1 561 040
Summa bundet eget kapital		41 814 639	41 572 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-264 970	426 776
Årets resultat		665	-450 060
Summa fritt eget kapital		-264 305	-23 284
SUMMA EGET KAPITAL		41 550 334	41 549 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	11 248 036	13 594 460
Summa långfristiga skulder		11 248 036	13 594 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 804 020	8 808 716
Leverantörsskulder		88 792	83 960
Skatteskulder		5 733	8 635
Övriga kortfristiga skulder		45 975	9 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	345 545	271 604
Summa kortfristiga skulder		11 290 065	9 182 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 088 435	64 326 387

TP
MF
LJSL
NW

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stjärnehus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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	1,2-10 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021/2022	2020/2021
El, bostäder	116 538	134 679
Hysesintäkter, bostäder	269 569	269 577
Hysesrabatter, lokaler	-1 248	-1 248
Kabel-TV	4 944	4 944
P-platser	116 500	115 931
Pant- och överlåtelseavgifter	1 428	28 417
Årsavgifter, bostäder	2 706 727	2 658 262
Övrigt	5 740	282
Summa	3 220 197	3 210 843

TP
MF
JL
HW

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021/2022	2020/2021
Fastighetsskötsel	145 740	155 932
Serviceavtal	3 330	0
Snöskottning	21 638	31 936
Städning	122 778	118 055
Övrigt	2 305	4 326
Summa	295 791	310 249

NOT 4, REPARATIONER	2021/2022	2020/2021
Bostäder	4 702	43 488
El	2 482	11 021
Fönster	5 948	1 145
Garage/p-platser	3 207	1 830
Gemensamma utrymmen	23 554	59 243
Hissar	3 176	9 075
Tvättstuga	22 880	73 395
VA	1 844	45 313
Ventilation	5 661	9 467
Värme	3 922	0
Övrigt	7 207	10 912
Summa	84 582	264 889

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	294 632	240 682
Sophämtning	59 480	54 154
Uppvärmning	431 817	412 468
Vatten	145 030	146 680
Summa	930 959	853 984

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Bredband/Kabel-TV	126 001	147 330
Fastighetsförsäkringar	39 489	38 198
Fastighetsskatt	101 617	97 537
Summa	267 107	283 065

TP
MF
LL JL
NW

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Bankkostnader	4 798	3 937
Datakommunikation	1 948	0
Ekonomisk förvaltning	101 279	73 225
Förbrukningsmaterial	11 086	118 287
Förvaltningskostnader	1 390	18 642
Juridiska kostnader	3 666	0
Medlemsavgifter	9 019	6 977
Programvaror	9 920	2 434
Revisionsarvoden	44 066	21 479
Telekommunikation	1 575	1 360
Övrigt	29 218	22 784
Summa	217 965	269 125
NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Sociala avgifter	28 571	25 138
Styrelsearvoden	104 792	93 300
Summa	133 363	118 438
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	164 417	190 315
Övriga räntekostnader	205	0
Summa	164 622	190 315
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 734 697	63 238 954
Årets inköp	0	1 495 743
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 734 697	64 734 697
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 788 227	-7 503 426
Årets avskrivning	-1 018 777	-1 284 801
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 807 004	-8 788 227
Utgående restvärde enligt plan	54 927 693	55 946 470
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 610 674</i>	<i>19 610 674</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 592 000	40 562 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	88 592 000	80 562 000

TP MF
JL
HW

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 323 304	4 323 304
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 323 304	4 323 304
Ingående ackumulerad avskrivning	-72 055	0
Årets avskrivning	-86 472	-72 055
Utgående ackumulerad avskrivning	-158 527	-72 055
Utgående restvärde enligt plan	4 164 777	4 251 249
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	250 835	250 835
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	250 835	250 835
Ingående ackumulerad avskrivning	-215 433	-193 074
Avskrivningar	-22 359	-22 359
Utgående ackumulerad avskrivning	-237 792	-215 433
Utgående restvärde enligt plan	13 043	35 402
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	4 213	4 218
Övriga fordringar	0	473 751
Summa	4 213	477 969
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
Bredband	32 136	16 068
El	30 709	30 709
Försäkringspremier	13 343	12 809
Förvaltning	6 026	0
Inkomsträntor	0	4 926
Kabel-TV	6 914	6 914
Räntor	652	0
Övrigt	12 239	10 917
Summa	102 019	82 343

TP
MF
DL
NW

NOT 15, KASSA OCH BANK	2022-08-31	2021-08-31
Handelsbanken Placeringskonto	432 000	0
Handelsbanken Transaktionskonto	676 935	0
SEB Transaktionskonto	1 277 665	1 063 773
SPAB Placeringskonto	2 465 423	2 458 032
Summa	4 852 023	3 521 805

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-08-31	Skuld 2022-08-31	Skuld 2021-08-31
SEB	2023-01-28	0,72 %	4 409 960	4 517 520
SEB	2024-12-28	0,73 %	4 302 400	4 409 690
SEB	2024-12-28	0,73 %	4 155 196	4 257 196
SEB	2022-12-28	0,80 %	6 184 500	6 218 500
SEB	2024-01-28	0,40 %	3 000 000	3 000 000
Summa			22 052 056	22 403 176
Varav kortfristig del			10 804 020	8 808 716

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
EI	21 898	0
Förutbetalda avgifter/hyror	256 014	235 007
Uppvärmning	16 737	0
Utgiftsräntor	28 830	36 597
Övrigt	22 066	0
Summa	345 545	271 604

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	35 419 196	35 419 196
Summa	35 419 196	35 419 196

TP
MF
K
NW

Underskrifter

Malmö, 2023-01-19

Ort och datum

Tomas Persson

Tomas Persson

Laila Maj-Lise Lindahl

Laila Maj-Lise Lindahl

Martin Fiala

Martin Fiala

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Nina Wiklund, *Nina Wiklund*
suppleant ersätter
ordinarie ledamot

Daniel Stig Camargo Holm

Johanna Lidfors

Johanna Lidfors

TP
MF
SL