

**ÅRSREDOVISNING FÖR TIDEN 2025-01-01--2025-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 15 med säte i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

*Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet men får enligt föreningens stadgar inte undertsiga 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

*Föreningens ändamål*

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

*Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-22. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

*Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2025*

Ordinarie ledamöter

Lars-Johan Bergwik	Ledamot, ordförande
Eva Alfredsson	Ledamot
Jan Karlsson	Ledamot
Arabela Ardeleanu	Ledamot
Peter Fredriksson	Ledamot
Bitte Hallevåg	Suppleant

Revisorer

Britt-Marie Bergwik	Revisor
Monika Seth	Revisorssuppleant

*Sammanträde*

Ordinarie föreningsstämma har avhållits den 27 maj 2025.

Styrelsen har avhållit 6 protokollförda möten.

*Fakta om vår fastighet*

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Staren 15, med 6 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal för uthyrning. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

*Verksamhet*

Verksamhetsåret har till stor del bestått av normalt förvaltningsarbete.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m 2025-07-01.

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 39 933 kr (37 284 kr).

Avskrivning på byggnad har gjorts med 0,8% av anskaffningsvärde, 90 526 kr (90 526 kr).

Amortering av skulder till kreditinstitut, Swedbank, har gjorts med 55 000 kr (55 000 kr).

I övrigt kan nämnas att det ej har skett några försäljningar av bostadsrätter under året.

Medlemsantalet var vid årets ingång 9 st och vid årets utgång samma antal.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	-28	-20	32
Nettoomsättning (tkr)	530	515	487	433
Årsavgift per m2 av bostadsrätter	712	694	646	572
Årsavgifts andel av totala rörelseint(%)	88	88	87	87
Räntekänslighet (%)	10,37	10,75	11,68	13,33
Skuldsättning per m2	7 378	7 462	7 546	7 630
Sparande per m2	184	88	99	181
Räntekostnader per m2	221	305	301	145
Fastighetskostnader per m2	299	295	250	254
Energikostnad per m2	211	210	193	192

För uträkningen per m2 är lägenhetsytan 655 m2 och lokalytan är 60 m2, total yta är 715 m2.

Avgifterna är beräknade på den genomsnittliga avgiften.

I energikostnaden per m2 ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Alla belopp redovisas i SEK om inget annat anges.

Soliditet(%)

Eget kapital dividerat med totalt kapital.

Räntekänslighet(%)

Räntebärande skulder dividerat med årsavgifter.

Skuldsättning per m2

Räntebärande skulder dividerat med antal m2 upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per m2

Justerat resultat dividerat med antal m2 upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Förändring eget kapital

	<u>Grundavgift</u>	<u>Uppskrivnings-</u> <u>fond</u>	<u>Underhålls-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Ingående balans	10 860 000,00	4 441 753,00	473 724,00	-6 882 597,92	-27 637,37
Disposition resultat				-27 637,37	27 637,37
Avskrivning uppskrivn.fond		-38 988,00		38 988,00	
Avsättning underhållsfond			39 933,00	-39 933,00	
Redovisat resultat					41 076,42
Utgående balans	10 860 000,00	4 402 765,00	513 657,00	-6 911 180,29	41 076,42

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 910 235,29
Årets resultat	<u>41 076,42</u>
	-6 869 158,87

Styrelsens förslag till disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Avsättning till fond för yttre underhåll	-39 933,00
Avskrivning uppskrivningsfond	38 988,00
Årets resultat	41 076,42
Överförs i ny räkning	<u>-6 909 290,29</u>
	-6 869 158,87

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet för räkenskapsåret och ställning per 2025-12-31 hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning.

**RESULTATRÄKNING**

**2025-01-01- 2024-01-01-  
2025-12-31 2024-12-31**

*Intäkter*

Årsavgifter		466 122,00	454 739,00
Hysesintäkter		<u>63 708,00</u>	<u>60 327,00</u>
		529 830,00	515 066,00

*Rörelsens kostnader*

Fastighetskostnader	Not 3	-213 769,00	-211 269,00
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 009,00	-24 446,00
Avskrivningar	Not 5	<u>-90 526,00</u>	<u>-90 526,00</u>
		-331 304,00	-326 241,00

**Rörelseresultat**

**198 526,00 188 825,00**

*Finansiella poster*

Ränteintäkter och liknande resultatposter		782,42	1 550,63
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-158 232,00</u>	<u>-218 013,00</u>
		-157 449,58	-216 462,37

**Årets resultat**

**41 076,42 -27 637,37**

BALANSRÄKNING PER	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar:</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 13 348 322,00	13 438 848,00
Maskiner och inventarier	Not 7 0,00	0,00
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 348 322,00</b>	<b>13 438 848,00</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 348 322,00</b>	<b>13 438 848,00</b>
<b>Omsättningstillgångar:</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	5,00	19,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 101,00	3 699,00
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 106,00</b>	<b>3 718,00</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>480 443,13</b>	<b>402 190,71</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>484 549,13</b>	<b>405 908,71</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 832 871,13</b>	<b>13 844 756,71</b>

BALANSRÄKNING PER	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Andelskapital	10 860 000,00	10 860 000,00
Uppskrivningsfond	4 402 765,00	4 441 753,00
Underhållsfond	<u>513 657,00</u>	<u>473 724,00</u>
	15 776 422,00	15 775 477,00
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 911 180,29	-6 882 597,92
Årets resultat	<u>41 076,42</u>	<u>-27 637,37</u>
	-6 870 103,87	-6 910 235,29
<i>Summa eget kapital</i>	<b>8 906 318,13</b>	<b>8 865 241,71</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 8	
Skulder till kreditinstitut	<u>4 777 500,00</u>	<u>4 832 500,00</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<b>4 777 500,00</b>	<b>4 832 500,00</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 250,00	2 250,00
Skulder till kreditinstitut	55 000,00	55 000,00
Skatteskuld	30 354,00	29 554,00
Deposition	4 826,00	4 826,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>56 623,00</u>	<u>55 385,00</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<b>149 053,00</b>	<b>147 015,00</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>13 832 871,13</b>	<b>13 844 756,71</b>

KASSAFLÖDESANALYS	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Årets resultat	41 076	-27 637
Avskrivningar	<u>90 526</u>	<u>90 526</u>
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i></b>	<b>131 602</b>	<b>62 889</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	-388	-245
Förändringar kortfristiga skulder (exkl kort del lång skuld)	<u>2 038</u>	<u>5 324</u>
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</i></b>	<b>1 650</b>	<b>5 079</b>
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>133 252</b>	<b>67 968</b>
		0
<i>Investeringsverksamhet</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Amortering långfristiga skulder	<u>-55 000</u>	<u>-55 000</u>
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i></b>	<b>-55 000</b>	<b>-55 000</b>
Årets kassaflöde	78 252	12 968
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>402 191</u></b>	<b><u>389 223</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>480 443</b>	<b>402 191</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 - Redovisning- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### *Avskrivningar på anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd.

Byggnad	0,80% (0,80%)
Inventarier	0,00% (0,00%)

### Not 2 - Personal

Föreningen har under året haft 0 (0) anställda varav 0 (0) kvinnor, ersättning till styrelsen har utgått med 0 (0) kr. Sociala avgifter har uppgått till 0 (0) kr.

### Not 3 - Fastighetskostnader

	2025-01-01- <u>2025-12-31</u>	2024-01-01- <u>2024-12-31</u>
Vatten	22 285,00	23 557,00
Värme	110 443,61	111 269,87
El	18 058,39	15 353,13
Renhållning	8 448,00	9 486,00
Rep. och underhåll	2 358,00	22 133,00
Fastighetsskötsel	22 263,00	0,00
Fastighetsförsäkring	14 459,00	14 570,00
Fastighetsskatt	<u>15 454,00</u>	<u>14 900,00</u>
	213 769,00	211 269,00

### Not 4 - Övriga externa kostnader

	2025-01-01- <u>2025-12-31</u>	2024-01-01- <u>2024-12-31</u>
- redovisning	24 000,00	22 875,00
- bankkostnader	1 472,00	1 272,00
- diverse övriga kostnader	<u>1 537,00</u>	<u>299,00</u>
	27 009,00	24 446,00

**Not 5 - Avskrivningar**

<u>Avskrivningar</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnad	51 538,00	51 538,00
Uppskrivning byggnad	38 988,00	38 988,00
Maskiner och inventarier	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Summa avskrivningar	90 526,00	90 526,00

**Not 6 - Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Anskaffningsvärde	<u>9 567 862,00</u>	<u>9 567 862,00</u>
Utgående ack. anskaffningsvärde	9 567 862,00	9 567 862,00
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-570 767,00	-519 229,00
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-51 538,00</u>	<u>-51 538,00</u>
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-622 305,00	-570 767,00
Ingående balans uppskrivningar	<u>4 873 535,00</u>	<u>4 873 535,00</u>
Utgående balans uppskrivningar	4 873 535,00	4 873 535,00
Ingående ack. avskrivningar på uppskrivning	-431 782,00	-392 794,00
Årets avskrivningar på uppskrivning	<u>-38 988,00</u>	<u>-38 988,00</u>
Utgående ack. avskrivningar på uppskrivning	-470 770,00	-431 782,00
Utgående planmässigt restvärde	13 348 322,00	13 438 848,00
Fastighetens taxeringsvärde:	13 311 000,00	12 428 000,00

**Not 7 - Maskiner och inventarier**

<u>Inventaier</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	37 250,00	37 250,00
Årets inköp	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Utgående anskaffningsvärde	37 250,00	37 250,00
Ingående ack. avskrivningar	-37 250,00	-37 250,00
Årets avskrivningar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Utgående ack. avskrivningar	-37 250,00	-37 250,00
Planenligt restvärde	0,00	0,00

**Not 8 - Långfristiga skulder**

Av de långfristiga skulderna förfaller 4 557 500 (4 612 500) kr till betalning enligt nedanstående förfallodagar. Lånen ser ut enligt följande:

<b>Belopp</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ränta</b>
2 000 000	2026-06-28	2,849%
2 000 000	2026-06-28	2,849%
<u>832 500</u>	2026-06-28	3,027%
<b>4 832 500</b>		

**Not 9 - Ställda panter och eventalförpliktelser**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>STÄLLDA PANTER</b>		
Fastighetsinteckningar	7 000 000,00	7 000 000,00
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

Helsingborg 2026-04-25

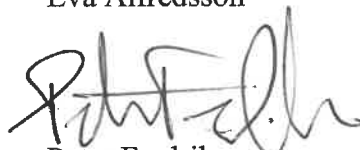
Styrelsen

  
Lars-Johan Bergwik  
Ordförande

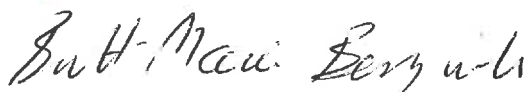
  
Eva Alfredsson

  
Jan Karlsson

  
Arabela Ardeleanu

  
Peter Fredriksson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2026-05-10

  
Britt-Marie Bergwik  
Revisor