

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Stjärnatlasen
Org nr: 716453-1126



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stjärnatlasen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stjärnatlasen 2 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Sahlefeldtgatan 2-4 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	9	20	6	36

Dessutom tillkommer:

Carportar	P-platser
17	19

Total tomtarea 4 510 m²

Total bostadsarea 2 919 m²

Årets taxeringsvärde 53 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hissbesiktning	Kiwa AB
Hisservice	Kone AB
KabelTV	Tele2 AB
Avfallshantering	Örebro Kommun, Stena Recycling, Ragn-Sells
Fastighetsjour	Securitas AB
Värmestyrning	E-gain AB
Kameraövervakning	Sweroam AB

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 70 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 18 671 tkr de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 622 tkr (213 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 513 tkr som är den rekommenderade avsättningen enligt planen med hänsyn tagen till redan avsatta medel i fonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av vindgivare, samt byte av DUC (styrenhet för värme)	85 837
Hus utvändigt, målningsarbeten	116 425

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Henningsson	Ledamot, ordförande	2023
Jan-Erik Andersson	Vice ordförande	2022
Marianne Molin	Sekreterare	2023
Anders Jerlström	Ledamot	2022
Zijad Tatarevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Lindsten	Suppleant	2023
Nanny Lundström	Suppleant	2023
Ulf Löfsäter	Suppleant	2023
Öie Grethes	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell	Extern revisor	2022
Jörgen Pihl	Förtroendevald revisor	2022
Lena Pihl	Förtroendevald revisorssuppleant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Jansson, sammankallande	2022
Petra Olsson	2022
Peter Öhrnberg	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en förlikning skett i tvisten runt värmesystemet mellan föreningen och Riksbyggen. Föreningen och Riksbyggen är överens om en ersättning på en miljon kronor, vilken har betalats ut. Föreningen har under året haft en avgiftsfri månad.

I övrigt 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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

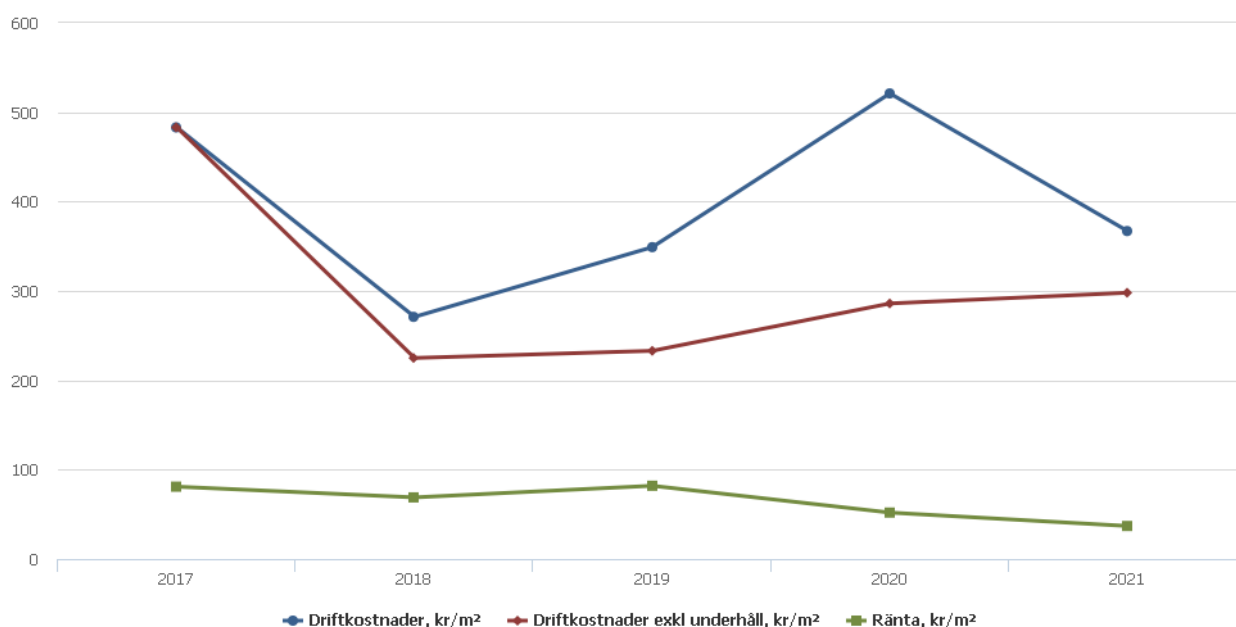
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 276	2 471	2 276	2 471	2 248
Resultat efter finansiella poster	1 246	-23	194	683	407
Balansomslutning	57 211	55 795	58 457	58 070	57 664
Soliditet %	60	59	57	57	56
Likviditet %	575	542	569	772	465
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	805	805	805	805	805
Driftkostnader, kr/m ²	367	521	349	271	483
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	298	286	233	225	483
Ränta, kr/m ²	37	52	82	69	81
Underhållsfond, kr/m ²	1 229	1 122	1 181	1 119	950
Lån, kr/m ²	7 622	7 660	8 449	8 494	8 539



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 314 000	3 275 936	504 561	-23 139
Disposition enl. årsstämmobeslut			-23 139	23 139
Reservering underhållsfond		513 000	-513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-202 262	202 262	
Årets resultat				1 246 225
Vid årets slut	29 314 000	3 586 674	170 684	1 246 225

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	481 421
Årets resultat	1 246 225
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	202 262
Summa	1 416 908

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 416 908
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 275 738	2 470 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 061 024	38 891
Summa rörelseintäkter		3 336 762	2 509 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 072 363	-1 519 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 846	-305 106
Personalkostnader	Not 6	-75 777	-76 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-490 603	-490 603
Summa rörelsekostnader		-1 995 589	-2 392 065
Rörelseresultat		1 341 174	117 522
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 184	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 985	10 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-108 118	-150 855
Summa finansiella poster		-94 949	-140 662
Resultat efter finansiella poster		1 246 225	-23 139
Årets resultat		1 246 225	-23 139

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 674 797	53 148 059
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 978	24 319
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	131 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 813 025	53 172 378
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		52 867 025	53 226 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	4 309	2 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	149 683	178 749
Summa kortfristiga fordringar		153 992	181 558
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 190 121	2 386 872
Summa kassa och bank		4 190 121	2 386 872
Summa omsättningstillgångar		4 344 113	2 568 430
Summa tillgångar		57 211 138	55 794 809

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 314 000	29 314 000
Fond för yttre underhåll	3 586 674	3 275 936
Summa bundet eget kapital	32 900 674	32 589 936
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	170 683	504 561
Årets resultat	1 246 225	-23 139
Summa fritt eget kapital	1 416 908	481 421
Summa eget kapital	34 317 582	33 071 357
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 360 770
Leverantörsskulder	Not 19	39 402
Skatteskulder	Not 20	2 912
Övriga skulder	Not 21	30 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	289 507
Summa kortfristiga skulder	22 893 556	22 723 451
Summa eget kapital och skulder	57 211 138	55 794 809

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2125
Inventarier, robotgräsklippare	Linjär	5	2021
Installation E-gain	Linjär	5	2021-2022

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 349 096	2 349 096
Hyror, p-platser	122 400	122 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-400
Avgiftsfri månad 2021-12	-195 758	0
Summa nettoomsättning	2 275 738	2 470 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter pantförskrivningar- och överlåtelseavgifter	3 318	5 425
Övriga rörelseintäkter	6 786	241
Försäkringsersättningar	50 920	33 225
Ersättning, skadeärende Riksbyggen	1 000 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 061 024	38 891

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-202 262	-685 131
Reparationer	-69 671	-123 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 524	-51 444
Försäkringspremier	-73 839	-63 076
Kabel- och digital-TV	-37 536	-33 004
Återbäring från Riksbyggen	1 800	0
Serviceavtal	-4 485	-6 105
Obligatoriska besiktningar	-38 184	-23 474
Bevakningskostnader, Sweroam AB, Securitas AB	-33 282	-17 805
Snö- och halkbekämpning	-40 863	-7 632
Drift och förbrukning, övrigt	-934	-59 334
Förbrukningsinventarier	-15 382	-25 524
Fordons- och maskinkostnader	-1 903	-130
Vatten	-68 049	-58 346
Fastighetsel	-61 106	-41 143
Uppvärmning	-293 807	-242 380
Sophantering och återvinning	-53 196	-56 271
Förvaltningsarvode drift, utemiljö samt städ	-27 141	-25 674
Summa driftskostnader	-1 072 363	-1 519 658

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration, Riksbyggen	-206 413	-204 224
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 984	-12 588
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 135	-5 678
Representation	-12 730	0
Kontorsmateriel	-4 237	-2 880
Telefon och porto	-6 292	-3 830
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	-864
Köpta tjänster	0	-32 906
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Advokat och rättegångskostnader	-72 750	-8 625
Övriga externa kostnader	-11 199	-18 360
Summa övriga externa kostnader	-356 846	-305 106

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-31 288	-31 062
Sammanträdesarvoden	-19 873	-19 038
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 374	-15 753
Sociala kostnader	-10 242	-10 845
Summa personalkostnader	-75 777	-76 698

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-473 262	-473 262
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 700	-6 700
Avskrivning Installationer	-10 641	-10 641
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-490 603	-490 603

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Riksbyggen, andelsutdelning	5 184	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 184	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	7 985	10 193
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 985	10 193

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-108 118	-150 849
Övriga räntekostnader	0	-6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-108 118	-150 855

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 504 000	54 504 000
Mark	3 450 000	3 450 000
	57 954 000	57 954 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 954 000	57 954 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 805 941	-4 332 679
	-4 805 941	-4 332 679
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-473 262	-473 262
	-473 262	-473 262
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 279 203	-4 805 941
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 674 797	53 148 059

Varav

Byggnader	49 224 797	49 698 059
Mark	3 450 000	3 450 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Robotgräsklippare	33 500	33 500
Installation E-gain	53 207	53 207
	86 707	86 707
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 707	86 707
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Robotgräsklippare	-26 800	-20 100
Installation E-gain	-35 587	-24 946
	-62 387	-45 046
Årets avskrivningar		
Robotgräsklippare	-6 700	-6 700
Installation E-gain	-10 641	-10 641
	-17 341	-17 341
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 728	-62 387
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 979	24 320
Varav		
Robotgräsklippare	0	6 700
Installation E-gain	6 979	17 620

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Nybyggnad cykelförråd	131 250	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	131 250	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>108 st garantikapitalbevis á 500 kr</i>	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	54 000	54 000

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 309	2 809
Summa övriga fordringar	4 309	2 809

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 004	73 839
Förutbetalda driftkostnader	0	2 111
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 821	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 062	8 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 797	94 439
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 683	178 749

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, SBAB-konto	3 300 994	1 851 534
Transaktionskonto, Swedbank	889 127	535 338
Summa kassa och bank	4 190 121	2 386 872

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	22 248 650	22 360 770
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 120	-110 988
Lån med villkorsändring inom ett år	-22 136 530	-22 249 782
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,71%	2021-07-30	4 176 534,00	-4 164 034,00	12 500,00	0,00
SBAB	0,61%	2022-01-30	5 148 437,00	-5 124 037,00	24 400,00	0,00
SBAB	0,61%	2022-11-09	5 148 300,00	0,00	24 400,00	5 123 900,00
SBAB	0,71%	2022-05-18	7 887 499,00	0,00	38 320,00	7 849 179,00
SBAB	0,33%	2022-04-06	0,00	4 164 034,00	12 500,00	4 151 534,00
SBAB	0,61%	2022-11-09	0,00	5 124 037,00	0,00	5 124 037,00
Summa			22 360 770,00	0	112 120,00	22 248 650,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112 120 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det lån med villkorsändringsdag under år 2022. Dessa redovisas som kortfristiga skulder.

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 690 000	28 690 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	125 839	37 012
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 625	2 391
Summa leverantörsskulder	128 464	39 402

Not 20 Skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskuld	3 992	2 912
Summa skatteskuld	3 992	2 912

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	29 896	29 920
Clearing	0	940
Summa övriga skulder	29 896	30 860

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	20 331	15 699
Upplupna driftskostnader	12 926	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 699	0
Upplupna elkostnader	12 373	4 237
Upplupna värmekostnader	49 217	39 026
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 301
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 758	195 338
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 554	289 507

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Staffan Henningsson

Marianne Molin

Jan-Erik Andersson

Anders Jerlström

Zijad Tatarevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Åsa Axell
Revisor Borevision AB

Jörgen Pihl
Förtroendevald revisor

