

Årsredovisning 2019

BRF STJÄRNFALLET 15 702002-8630

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

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

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 1971-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Detta betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1973 och har värdeår 1973. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stjärnfallet 15 på adressen Drottninggatan 101 i Stockholm. Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 875 kvm och 4 lokaler om 659 kvm. Tomtytan är 851 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler och 25 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

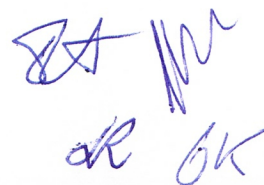
Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Gyndoktorerna i Stockholm AB	281 kvm	2024-12-31
Åderbräcksklinikerna AB	346 kvm	2022-10-31
Rolf Milestad	10 kvm	tillsvidare
Kiano Mottaghian	22 kvm	tillsvidare

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Kiano Mottaghian	Ledamot
Gunnar Kry	Ordförande
Lennart Ringblom	Ledamot
Martina Bertilsson	Suppleant
Hans Ström	Suppleant



Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision
Ralf Toresson	Revisorsuppleant	Toresson Revision
Göran Hyltander	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll

2019 Garagerenovering, renovering av pelare, ny golvbeläggning och ommålning
2019 Ny LED-belysning i garaget
2019 Larmet i hissen är nu baserat på en GSM-lösning inte längre Telia
2019 Energideklaration har utförts

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Loudden Bygg- & Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 123 600 000 kr varav 81 000 000 kr avser mark och byggnad 42 600 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 111 000 000 kr samt lokaler 12 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Övriga uppgifter

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelse har utbetalats med 96 917 kr och till internrevisor med 4 185 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

[Handwritten signatures]

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 337 186	2 398 085	2 399 276	2 387 762
Resultat efter fin. poster	-3 057 688	37 161	25 691	-1 034 650
Soliditet, %	33	57	56	57
Yttre fond	1 179 675	1 179 675	896 775	613 775
Taxeringsvärde	123 600 000	94 300 000	94 300 000	94 300 000
Bostadsyta, kvm	2 875	2 875	2 875	2 875
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	227	227	227	227
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 723	1 722	1 763	1 805

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	8 850 000	-	-	8 850 000
Fond, yttre underhåll	1 179 675	-	-	1 179 675
Balanserat resultat	-2 643 741	37 161	-	-2 606 579
Årets resultat	37 161	-37 161	-3 040 025	-3 040 025
Eget kapital	7 423 096	0	-3 040 025	4 383 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 606 579
Årets resultat	-3 040 025
Totalt	-5 646 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	370 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 179 675
Balanseras i ny räkning	-4 837 729
	-5 646 604

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 362 349	2 398 066
Rörelseintäkter		1 011	19
Summa rörelseintäkter		2 363 360	2 398 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 639 705	-1 723 320
Övriga externa kostnader	8	-209 791	-118 387
Personalkostnader	9	-129 693	-113 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 214	-367 214
Summa rörelsekostnader		-5 346 402	-2 322 887
Rörelseresultat		-2 983 043	75 197
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-56 982	-38 036
Summa finansiella poster		-56 982	-38 036
Resultat efter finansiella poster		-3 040 025	37 161
Årets resultat		-3 040 025	37 161

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 759 092	10 126 306
Summa materiella anläggningstillgångar		9 759 092	10 126 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		9 761 492	10 128 706
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 269	15 400
Övriga fordringar	14	671	8 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	115 685	97 035
Summa kortfristiga fordringar		121 625	121 244
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 435 344	3 159 956
Summa kassa och bank		3 435 344	3 159 956
Summa omsättningstillgångar		3 556 969	3 281 200
Summa tillgångar		13 318 461	13 409 906

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 850 000	8 850 000
Fond för yttre underhåll		1 179 675	1 179 675
Summa bundet eget kapital		10 029 675	10 029 675
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 606 579	-2 643 741
Årets resultat		-3 040 025	37 161
Summa fritt eget kapital		-5 646 604	-2 606 579
Summa eget kapital		4 383 071	7 423 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 710 000	4 830 000
Summa långfristiga skulder		7 710 000	4 830 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		187 125	152 140
Skatteskulder		24 141	11 803
Övriga kortfristiga skulder		138 942	173 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	755 182	699 537
Summa kortfristiga skulder		1 225 390	1 156 811
Summa eget kapital och skulder		13 318 461	13 409 906

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stjärnfallet 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %

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. Från och med 2019 bokförs avsättningen för yttre fond efter stämmans beslut enligt gängse praxis jämfört med tidigare år då avsättningen har bokförts på innevarande år.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
El, moms	0	22 920
Hysesintäkter, lokaler	1 370 458	1 317 451
Hysesintäkter, p-platser	357 000	354 250
Intäktsreduktion	-117 373	0
Årsavgifter, bostäder	294 016	294 003
Övriga intäkter	459 260	409 461
Summa	2 363 360	2 398 085

Hysesintäkter p-platser uppgick 2019 till 201 000 kr från medlemmar och 156 000 kr för externa hyresgäster respektive 223 200 kr från medlemmar och 131 050 kr från externa hyresgäster för 2018.

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	20 272	41 690
Fastighetsskötsel	60 759	52 131
Städning	43 469	43 443
Trädgårdsarbete	7 106	0
Övrigt	14 365	0
Summa	145 971	137 264

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	13 646	99 954
El	1 516	1 563
Fasader	2 145	886
Garage och p-platser	8 401	293 435
Gård och markytor	14 741	12 200
Hissar	8 344	9 033
Hyseslokaler	4 843	0
Soprum	0	13 075
Trapphus, port, entré	6 330	7 676
Tvättstuga	4 513	4 513
VA	0	122 424
Vattenskada	0	14 271
Ventilation	18 389	4 568
Värme	0	1 628
Summa	82 867	585 226

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Garagerenovering 2019	3 370 821	0
Summa	3 370 821	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	214 058	219 759
Sophämtning	50 282	46 572
Uppvärmning	414 005	408 361
Vatten	60 179	53 679
Summa	738 524	728 371

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	49 140	49 140
Fastighetsförsäkringar	41 712	38 027
Fastighetsskatt	179 703	155 143
Kabel-TV	30 968	30 149
Summa	301 523	272 459

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	412	1 655
Kameral förvaltning	57 249	56 476
Konsultkostnader	0	5 312
Revisionsarvoden	15 094	15 594
Övriga förvaltningskostnader	137 036	39 350
Summa	209 791	118 387

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	28 591	19 888
Styrelsearvoden	101 102	94 078
Summa	129 693	113 966

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56 922	37 977
Övriga räntekostnader	60	59
Summa	56 982	38 036

JA RM
AR OK

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 449 538	18 449 538
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 449 538	18 449 538
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 323 232	-7 956 018
Årets avskrivning	-367 214	-367 214
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 690 446	-8 323 232
Utgående restvärde enligt plan	9 759 092	10 126 306
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 950 000</i>	<i>1 950 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 600 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	57 300 000
Summa	123 600 000	94 300 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	168 974	168 974
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 974	168 974
Ingående ackumulerad avskrivning	-168 974	-168 974
Utgående ackumulerad avskrivning	-168 974	-168 974
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 449
Skattekonto	166	0
Övriga fordringar	505	7 360
Summa	671	8 809

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	12 285	0
Fastighetsskötsel	13 385	0
Försäkringspremier	40 282	41 712
Förvaltning	14 153	0
Kabel-TV	7 853	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 727	55 323
Summa	115 685	97 035

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	0,92 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2020-02-28	0,92 %	2 830 000	2 950 000
Swedbank	2020-02-28	0,92 %	3 000 000	0
Summa			7 830 000	4 950 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>120 000</i>	<i>120 000</i>

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	0
El	16 682	0
Förutbetalda avgifter/hyror	515 229	410 743
Städning	3 563	0
Uppvärmning	53 130	0
Utgiftsräntor	6 492	5 660
Vatten	9 270	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 816	283 134
Summa	755 182	699 537

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 882 800	6 550 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	2 332 000	2 332 000
Summa	11 214 800	8 882 000

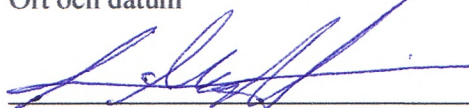
Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

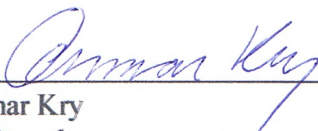
Upphandling av ny LED-belysning på övriga ställen i huset. Upphandling av ny porttelefon.

*STA pm
AK OK*

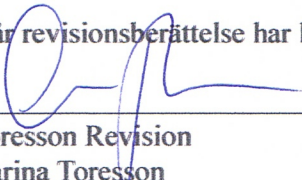
Underskrifter

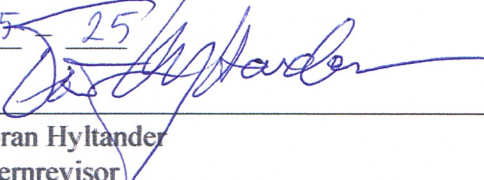
Stockholm, 2020 - 05 - 20
Ort och datum


Kiano Mottaghian
Ledamot


Gunnar Kry
Ordförande


Lennart Ringblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 25

Toresson Revision
Carina Toresson
Revisor


Göran Hyltander
Internrevisor