



Årsredovisning för
Brf Strömstaren, Norrtälje

769630-1915

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Noter	7 - 9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strömstaren, 769630-1915, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Vid den digitalt genomförda föreningsstämman 2021-05-20 till och med 2021-05-27 valdes nedanstående styrelse:

Göran Källgren	Ordförande - omval 2 år
Leif Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande - 1 år kvar
Göran Kolström	Fastighetsansvarig - 1 år kvar
Marita Jansson	Ekonomiansvarig - nyval 2 år
Ann-Christine Häggblad	Styrelsesuppleant - omval 1 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 250.000 kr på ett lån med rörlig ränta. Låneskulden var ursprungligen 2.250.000 kr och i och med amorteringen är lånet löst i sin helhet.

Medlemsinformation

Föreningen består av 28 lägenheter med adresserna Trädgårdsgatan 3A och 3B. Vi förfogar över 21 garageplatser under fastigheten med hissanslutning samt har del i en gemensamhetslokal / gästlägenhet (GL).

Under året har det skett 3 lägenhetsöverlåtelser.

Föreningsfrågor

Under vintern/våren hade styrelsen inga fysiska möten. Styrelsearbetet bedrevs digitalt och beslut dokumenterades i protokoll per capsulam. Under resten av året höll styrelsen 6 st protokollförda fysiska möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 2102 m2. Tomtarean är 1285 m2 och marken ägs av föreningen. Vi äger inga uthyrningsbara lokaler.

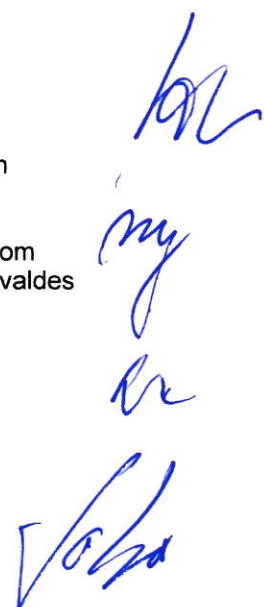
Fastigheten är fullförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Brf Strömstaren är en äkta bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggning

Brf Strömstaren är delägare i en gemensamhetsanläggning i kvarteret Haren.

Gemensamhetsanläggningen, bestående av garage, gård samt två anläggningar för dag- och spillvatten, förvaltas av Kv. Haren samfällighetsförening (KvHs).

I styrelsen för KvHs ingick Göran Källgren som ledamot och ordförande samt Leif Dahlgren som suppleant och sekreterare. Vid årsstämman i september avgick båda två. Vid samma tillfälle valdes Jane Lindholm från vår förening som styrelseledamot.



Förvaltning och väsentliga avtal tecknade av föreningen

Ekonomi-Service i Norrtälje	Bokföring, avgiftsdebiteringar, lägenhets- och medlemsförteckning, deklarationer mm.
Sweax	Fastighetsskötsel, lokalvård mm.
Kone	Hisservice.
Moderna Försäkringar inglasade balkonger.	Fullförsäkring av fastigheten inkl Bostadsrättstillägg för bl. a.
PreZero (fd Suez)	Hämtning av källsorterat, återvinningsbart returavfall.
Norrtälje Energi	Miljövänlig, lokalproducerad el och fjärrvärme från Arsta
Kraftvärmeverk i Norrtälje. Bostadsrätterna	Support i avtalsfrågor för bostadsrättsföreningar. Hemsida på webhotell.
Loopia	E-postserver med funktionsadresser till styrelsen.

Styrelsen har i enlighet med den ekonomiska planen tagit ut ett styrelsearvode för det löpande året.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 arbetat med bland annat:

- " Kontinuerligt informerat medlemmarna via e-post, i brevlådorna och på anslagstavlor.
- " Vidareutvecklat hemsidan www.brfstromstaren.se samt tagit fram detaljerad information till mäklare och lägenhetsspekulanter för att stärka föreningens och lägenheternas marknadsvärde.
- " Under del av året varit drivande i Kv. Haren samfällighetsförenings styrelsearbete.
- " Deltagit i en kvartersgemensam utvärdering rörande möjlighet till elladdning via solpaneler.
- " Tagit fram detaljerade råd och anvisningar för att undvika el- och vattenskador i bjälklag.
- " Tagit fram underlag för underhållsplan för det gemensamma fastighetsunderhållet.

Händelser och förväntningar för verksamhetsåret 2022

- " Under vintern/våren kommer föreningens lägenheter och gemensamma fastighetsdelar att femårsbesiktigas.
- " Arbetet med underhållsplanen för fastigheten som påbörjades i slutet av 2020 och beräknades vara klart under 2021, har visat sig vara mer omfattande än förväntat. Vi avser därför att ta professionell hjälp att slutföra arbetet.
- " Gemensamhetslokalen i kvarteret Haren färdigställdes vid årsskiftet 2021/2022. Uthyrning påbörjades i liten skala något tidigare. Förhoppningen är nu att lokalen ska kunna hyras ut regelmässigt när pandemin släpper sitt grepp.
- " All form av föreningsverksamhet - såväl styrelsearbete som medlemsträffar, har kraftigt försvårats av den rådande pandemin. Vår förhoppning är att förutsättningarna för vår verksamhet ska vända till det bättre och övergå i normalläge till sommaren.



Lån

Föreningen har vid räkenskapsårets slut följande fastighetslån:

Långivare	Villkorsändring	Räntesats	Belopp	Amorterat 2021
Stadshypotek	2025-03-30	2,19 %	8.932.000	16.000
Stadshypotek	2022-03-30	1,46 %	8.932.000	16.000
Stadshypotek	2023-03-30	1,38 %	8.932.000	16.000
Stadshypotek	3-mån	1,44 %	0	250.000
Totalt			26.796.000	298.000

Lånet med 3-månadersräntan slutbetalades vintern 2021.

Med reservation för eventuella förändringar i samband med omläggningen av det lån som har villkorsändring 2022-03-30 kommer amortering för lånen att vara totalt 48.000 kr under 2022.

Avgifter

I den ekonomiska planen antas en årlig kostnadsuppräknig på 2 %. Styrelsen väljer att följa den ekonomiska planen och avser att höja månadsavgiften med 2 % från och med 2022-07-01.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 797 802	1 766 547	1 736 426	1 711 752
Resultat efter finansiella poster	27 471	-30 989	128 736	20 982
Soliditet, %	72	71	71	70

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	68 100 000	264 950	-121 483
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		109 500	-109 500
Årets resultat			27 471
Vid årets slut	68 100 000	374 450	-203 512

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -203 512, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-230 983
årets resultat	27 471
Totalt	-203 512
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	117 000
balanseras i ny räkning	-320 512
Summa	-203 512

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 797 802	1 766 547
Övriga rörelseintäkter	3	87 472	54 962
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 885 274	1 821 509
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-657 554	-661 660
Övriga externa kostnader	5	-102 336	-96 397
Personalkostnader	6	-35 848	-35 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-611 004	-611 004
Summa rörelsekostnader		-1 406 742	-1 404 880
Rörelseresultat		478 532	416 629
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 061	-447 618
Summa finansiella poster		-451 061	-447 618
Resultat efter finansiella poster		27 471	-30 989
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		27 471	-30 989
Skatter			
Årets resultat		27 471	-30 989

Don
Wj.

ak
John

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	94 550 826	95 161 830
Summa materiella anläggningstillgångar		94 550 826	95 161 830
Summa anläggningstillgångar		94 550 826	95 161 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 795	4 795
Övriga fordringar		34 661	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 960	33 488
Summa kortfristiga fordringar		77 416	38 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		714 670	422 667
Summa kassa och bank		714 670	422 667
Summa omsättningstillgångar		792 086	460 950
SUMMA TILLGÅNGAR		95 342 912	95 622 780

br
mj
ak

Loh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 100 000	68 100 000
Avsättning yttre fond		374 450	264 950
Summa bundet eget kapital		68 474 450	68 364 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-230 983	-90 494
Årets resultat		27 471	-30 989
Summa fritt eget kapital		-203 512	-121 483
Summa eget kapital		68 270 938	68 243 467
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 832 000	26 796 000
Summa långfristiga skulder		17 832 000	26 796 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 964 000	298 000
Leverantörsskulder		54 570	40 251
Skatteskulder		39 320	39 320
Övriga skulder		-	14 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 084	191 273
Summa kortfristiga skulder		9 239 974	583 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 342 912	95 622 780


 G.R.


Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 561 332	1 530 702
Hysesintäkter garage och p-platser	216 000	215 000
Debitering varmvatten	25 587	25 540
Avgår: Moms på vattendebitereing	-5 117	-4 695
Totalt	1 797 802	1 766 547

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Debiterade kostnader	5 767	50 487
Pantsättning och överlåtelseavgifter	8 082	4 475
Försäkringsersättning	73 623	-
Summa	87 472	54 962

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Värme	62 765	52 125
El	106 689	153 843
Vatten	155 681	147 305
Avgår: Moms på kostnad varmvatten	-5 117	-4 695
Städning och renhållning	38 663	41 254
Reparationer och underhåll	73 662	13 782
Fastighetskatt	19 660	19 660
Fastighetsförsäkring	28 113	27 604
Fastighetskötsel	78 240	70 466
Kabel TV	5 842	7 598
Samfälligheten	93 356	93 749
Vidaredebiterade kostnader Låsservice	-	38 969
Totalt	657 554	661 660

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsmaterial	17 405	11 782
Revisionsarvode	8 250	9 375
Kameral förvaltning	42 371	40 216
Vattenavläsning	5 814	5 644
Datakommunikation	2 741	4 847
Externa tjänster	18 066	18 551
Övriga kostnader	7 689	5 982
	102 336	96 397

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	30 700	30 500
Sociala kostnader	5 148	5 319
Summa	35 848	35 819

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	611 004	611 004
Summa	611 004	611 004





Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	97 300 000	97 300 000
	<hr/>	<hr/>
	97 300 000	97 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 138 170	-1 527 166
-Årets avskrivning enligt plan	-611 004	-611 004
	<hr/>	<hr/>
	-2 749 174	-2 138 170
Redovisat värde vid årets slut	94 550 826	95 161 830
Taxeringsvärde Fastigheten		
Byggnad	35 125 000	35 125 000
Mark	13 641 000	13 641 000
	<hr/>	<hr/>
Totalt	48 766 000	48 766 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
<hr/>	
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	8 964 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	17 832 000
	<hr/>
	26 796 000

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	29 250 000	29 250 000

[Handwritten signatures in blue ink]

Underskrifter

Norrtälje 2022- 03-16



Göran Källgren
Ordförande



Leif Dahlgren

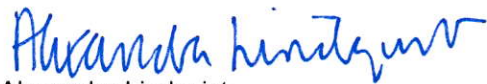


Marita Jansson



Göran Kolström

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 03-16



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor