

Årsredovisning för
Brf Strömstaren
769630-1915

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Four handwritten signatures in blue ink are located in the lower right quadrant of the page. The signatures are stylized and appear to be in cursive or a similar script. They are arranged in a roughly rectangular pattern, with two larger signatures at the top and two smaller ones below them.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strömstaren, 769630-1915, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

Interimsstyrelsen (den byggande styrelsen) har under tiden 2017-01-01 till 2017-05-10 bestått av:
Johan Stål
Bert Löfqvist
Sören Karlsson

Styrelsen som valdes vid Föreningsstämman har under tiden 2017-05-10 till 2017-12-31 bestått av:
Göran Källgren Ordförande
Leif Dahlgren Sekreterare, vice ordförande
Lars Göran Öman Ekonomiansvarig
Andreas Levanto Fastighetsansvarig
Ingegerd Öhrström Tysk Styrelsesuppleant
Ann-Christine Häggblad Styrelsesuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt flerbostadshuset på föreningens fastighet Haren 3 enligt totalentreprenadkontrakt med Credentia AB. Finansiering med stöd av ett låneavtal med Handelsbanken. Föreningens nu gällande ekonomiska plan registrerades i december 2016. Fastigheten övertogs från Credentia den 30 juni 2017, den så kallade avräkningsdagen.

Medlemsinformation

Föreningen består av 28 lägenheter med adresserna Trädgårdsgatan 3A och 3B. Vi förfogar över 23 garageplatser under fastigheten med hissanslutning. Under året har det skett 2 överlåtelser och 1 andrahandsuthyrning.

Uthyrningslägenhet, vilken medlemmarna kommer att kunna hyra, byggs i nästa etapp i Brf Fältharen, Drottninggatan 3.

Föreningsfrågor

Styrelsen har, sedan den valdes 2017-05-10, hållit 10 st protokollförda möten. Föreningens totala lägenhetsarea är 2102 kvm. Vi äger inga uthyrningsbara lokaler. Fastigheten är fullförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Förvaltning och väsentliga avtal tecknade av föreningen

Ekonomiservice i Norrtälje	Bokföring, avgiftsdebiteringar, medlemsförteckning mm
Sweax	Fastighetsskötsel, städning, snöröjning mm
Moderna Försäkringar	Fullförsäkring av fastigheten inkl Bostadsrättstillägg och inglasade balkonger.
Cadexa	Hantering av hushållsavfall
Suez	Källsortering av övrigt avfall
Norrtälje Energi	Miljövänlig, lokalproducerad el och fjärrvärme från Arsta Kraftvärmeverk i Norrtälje.
Fastighetsägarna	Support i avtalsfrågor för bostadsrättsföreningar.
Svensk Brf	Webhotell för föreningens hemsida.
Kone	Hisservice

Styrelsen har ej tagit ut någon ersättning för det löpande året.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har sedan övertagandet från Credentia den 30 juni 2017 bland annat:

- Jobbat fram en väl fungerande arbetsfördelning med sakansvar mellan styrelsemedlemmarna.
- Deltagit i en mängd olika möten i samband med tecknande av ovanstående avtal och utformning av samarbetsformer.
- Ett löpande samarbete med Credentia och vår "systerförening" Brf Skogsharen 1.
- Ansökt, och fått beviljat, bygglov avseende balkonginglasningar och upprättat avtal med intresserade medlemmar.
- Infört återvinning / källsortering av grovsopor i avfallsrummet.
- Utarbetat och distribuerat Trivsel- och ordningsregler.
- Kontinuerligt informerat medlemmarna via e-post, i brevlådorna och på anlagstavlorna.
- Byggt och publicerat föreningens hemsida med adress: www.svenskbrf.se/stromstaren_norrtalje
- Bjudit in till Lär-känna-Din-granne-Mingel, vilken genomfördes den 18 januari 2018.

Händelser och förväntningar för verksamhetsåret 2018

- Under våren kommer byggnationen av vår grannfastighet tillhörande Brf Trollsländan att slutföras. Vårt garage och vår innergård som vi delar med Brf Skogsharen 1 och Brf Trollsländan kommer då att färdigställas. Dessa faciliteter övergår i samband med färdigställandet i en gemensamhetsanläggning (GA).
- Credentias visningslägenhet i trapphus 3 A kommer att säljas under våren och en ny visningslägenhet planeras i Brf Trollsländan.
- Norrtälje kommun har aviserat att under året införa ett återvinningssystem för matavfall. I vårt avfallsrum finns goda förutsättningar att hantera ett sådant system.

Lån - Föreningen har vid räkenskapsårets slut följande fastighetslån:

Långivare	Villkorsändring	Räntesats	Belopp	Amorterat 2017
Stadshypotek	2025-03-30	2,19 %	8 996 000	4000
Stadshypotek	2022-03-30	1,46 %	8 996 000	4000
Stadshypotek	2020-03-30	0,97 %	8 996 000	4000
Stadshypotek	Rörlig	0,94 %	2 250 000	0
Totalt			29 238 000	12000

Amortering för de bundna lånen kommande år är totalt 48.000 kr. Styrelsen avser även att påbörja amortering av det rörliga lånet.

Avgifter

Styrelsen avser att inte höja avgifterna.



Flerårsöversikt

	2017	2016	Belopp i kr
Nettoomsättning	826 202	-	
Resultat efter finansiella poster	24 739	-	
Soliditet, %	70	7	

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 310 500	
Insättning medlemsinsatser	61 789 500	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		24 739
Vid årets slut	68 100 000	24 739

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till fritt eget kapital, kronor 24 739 disponeras enligt följande:

årets resultat	24 739
Totalt	24 739

Avsättning till fond för yttre underhåll	52 550
balanseras i ny räkning	-27 811
Summa	24 739

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	826 202	-
Övriga rörelseintäkter	3	67 857	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		894 059	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-345 344	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-305 500	-
Summa rörelsekostnader		-650 844	-
Rörelseresultat		243 215	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 476	-
Summa finansiella poster		-218 476	-
Resultat efter finansiella poster		24 739	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		24 739	-
Skatter			
Årets resultat		24 739	-



 AKL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	96 994 500	17 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	67 130 575
Summa materiella anläggningstillgångar		96 994 500	84 130 575
Summa anläggningstillgångar		96 994 500	84 130 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		378	-
Övriga fordringar		-	1 551 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 378	2 139
Summa kortfristiga fordringar		25 756	1 553 698
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 485	5 314 873
Summa kassa och bank		751 485	5 314 873
Summa omsättningstillgångar		777 241	6 868 571
SUMMA TILLGÅNGAR		97 771 741	90 999 146



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 100 000	6 310 500
Summa bundet eget kapital		68 100 000	6 310 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		24 739	-
Summa fritt eget kapital		24 739	-
Summa eget kapital		68 124 739	6 310 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 190 000	-
Byggnadskreditiv		-	66 876 063
Summa långfristiga skulder		29 190 000	66 876 063
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 000	-
Leverantörsskulder		98 136	-
Skatteskulder		161 562	6 830
Övriga skulder		-	17 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 304	805 753
Summa kortfristiga skulder		457 002	17 812 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 771 741	90 999 146




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.

Not 2 Nettomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter bostäder	735 672	-
Hysesintäkter garage och p-platser	79 200	-
Debitering varmvatten	11 330	-
Totalt	826 202	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

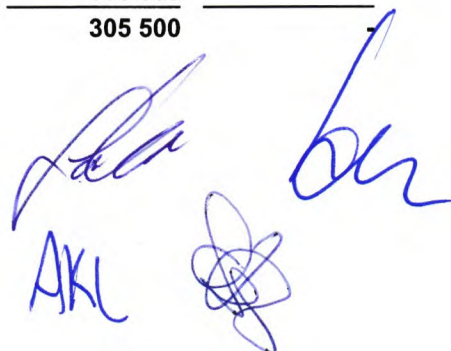
	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Debitering driftskostnader Credentia	54 257	-
Fjärrkontroller	13 600	-
Summa	67 857	-

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
El	53 879	-
Värme	12 881	-
Vatten	72 969	-
Städning och renhållning	21 051	-
Fastighetsförsäkring	50 118	-
Fastighetsskötsel	83 102	-
Revisionsarvode	2 450	-
Kameral förvaltning	21 000	-
Övriga kostnader	27 894	-
	345 344	-

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	305 500	-
Summa	305 500	-



Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 000 000	
-Nyanskaffningar	80 300 000	17 000 000
	<u>97 300 000</u>	<u>17 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-305 500	-
	<u>-305 500</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	96 994 500	17 000 000

Taxeringsvärde Fastigheten

Byggnad	26 000 000	683 000
Mark	12 683 000	-
Totalt	38 683 000	683 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	67 130 575	16 717 439
Investeringar		50 413 136
Omklassificeringar	-67 130 575	
Redovisat värde vid årets slut	-	67 130 575

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	48 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	192 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	28 998 000
	<u>29 238 000</u>

AKL

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

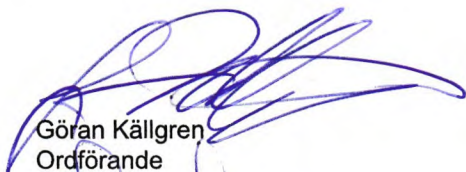
Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000
Summa ställda säkerheter	29 250 000	29 250 000

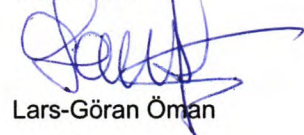
[Handwritten signatures]
AKL *[Handwritten initials]*

Underskrifter

Norrtälje 2018-03-07



Göran Källgren
Ordförande



Lars-Göran Öman



Leif Dahlgren



Andreas Levanto

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor