

Årsredovisning för
Brf Strömstaren
769630-1915

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strömstaren, 769630-1915, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-04-23 till och med 2020-04-30 valdes nedanstående styrelse:

Göran Källgren	Ordförande - 1 år kvar
Leif Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande - omval 2 år
Lars-Göran Öman	Ekonomiansvarig - 1 år kvar
Göran Kolström	Fastighetsansvarig - nyval 2 år
Simon Björklund	Fyllnadsval - nyval 1 år
Ann-Christine Häggblad	Styrelsesuppleant - omval 1 år
Erna Larsson	Styrelsesuppleant - omval 1 år

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 4 lägenhetsöverlåtelser.

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 ingår Göran Källgren som ledamot och ordförande samt Leif Dahlgren som suppleant och sekreterare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 500.000 kr på ett lån med rörlig ränta i syfte att hålla ner kapitalkostnaden i ett framtida stigande ränteläge.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda fysiska möten och 1 digitalt. 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.

Förvaltning och väsentliga avtal tecknade av föreningen

Ekonomi-Service i Norrtälje	Bokföring, avgiftsdebiteringar, medlemsförteckning mm
Sweax	Fastighetsskötsel, städning mm.
Moderna Försäkringar	Fullförsäkring av fastigheten inkl Bostadsrättstillägg för bl. a. inglasade balkonger.
Suez	Hämtning av källsorterat, återvinningsbart returavfall.
Norrtälje Energi	Miljövänlig, lokalproducerad el och fjärrvärme från Arsta Kraftvärmeverk i Norrtälje.
Fastighetsägarna	Support i avtalsfrågor för bostadsrättsföreningar.
Svensk Brf	Webhotell för föreningens hemsida. (Under året övergått till Bostadsrätternas webbtjänst.)
Kone	Hisservice

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

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 arbetat med bland annat:

Kontinuerligt informerat medlemmarna via e-post, i brevlådorna och på anslagstavlor.

Fortsatt varit drivande i Kv. Haren samfällighetsförenings styrelsearbete.

Utarbetat en plan för byggandet av laddstationer för el-bilar.

Avslutat radonmätning utifrån Boverkets rekommendation avseende nybyggda fastigheter. Samtliga mätvärden ligger väl under fastställda gränsvärden.

Färdigställt inredningsarbetet i GL

Installerat inpasserings- och bokningssystem för GL

Bytt branschorganisation från Fastighetsägarna till Bostadsrätterna

Lanserat ny hemsida www.brfstromstaren.se <<http://www.brfstromstaren.se/>>

Händelser och förväntningar för verksamhetsåret 2021

Fastigheten Haren 7 (Brf Fjärilen) skulle enligt ursprunglig plan ha färdigställts till årsskiftet 2020/21.

Sista inflyttningsomgången beräknas nu ske under februari 2021. Därefter är kvarteret komplett vilket innebär att byggaktiviteterna i närområdet avslutas.

GL, belägen i brf Fältharen, är klar för uthyrning. Dock kan lokalen inte hyras ut till medlemmarna förrän tidigast till sommaren 2021 beroende på covid-19.

Arbetet med underhållsplanen för fastigheten påbörjades hösten 2020 och beräknas vara klar under 2021.

Gemensamhetsanläggningen i kvarteret Haren planeras vara färdiglevererad under våren. Det innebär

att Kv. Haren samfällighetsförening blir komplett med fem delägande bostadsrättsföreningar till sommaren.

Planering av trivselfrämjande åtgärder på den gemensamma gården pågår under våren. Eventuella investeringsbeslut hänskjuts till samfällighetsföreningens stämma i aug/sep.

Lån - Föreningen har vid räkenskapsårets slut följande fastighetslån:

Långivare	Villkorsändring	Räntesats	Belopp	Amorterat 2020
Stadshypotek	2025-03-30	2,19 %	8 948 000	16 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,46 %	8 948 000	16 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,38 %	8.948 000	16 000
Stadshypotek	3-mån	1,44 %	250 000	500 000
Totalt			27 094 000	548 000

Räntesatsen för det rörliga lånet höjdes från 1,19 % till 1,44 % per 2020-01-03.

Lånet med den rörliga räntan har under året amorterats med 250 000 kr vid två tillfällen. Avsikten är att slutbetala lånet under 2021.

Amortering för de bundna lånen kommande år är totalt 48 000 kr.

Avgifter

I den ekonomiska planen antas en årlig kostnadsuppräknig på 2 %. Bildandet av Kv. Haren samfällighetsförening är initialt förenat med betydande kostnader. Styrelsen väljer att följa den ekonomiska planen och avser att höja månadsavgiften med 2 % från och med 2021-07-01.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 766 547	1 736 426	1 711 752	826 202
Resultat efter finansiella poster	-30 989	128 736	20 982	24 739
Soliditet, %	71	71	70	70

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -121 483, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-90 494
årets resultat	-30 989
Totalt	-121 483
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	109 500
balanseras i ny räkning	-230 983
Summa	-121 483

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

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	68 100 000	157 650	16 806
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		107 300	-107 300
Årets resultat			-30 989
Vid årets slut	68 100 000	264 950	-121 483

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 766 547	1 736 426
Övriga rörelseintäkter	3	54 962	138 625
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 821 509	1 875 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-661 660	-562 952
Övriga externa kostnader	5	-96 397	-112 348
Personalkostnader	6	-35 819	-34 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-611 004	-610 833
Summa rörelsekostnader		-1 404 880	-1 320 892
Rörelseresultat		416 629	554 159
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 618	-425 423
Summa finansiella poster		-447 618	-425 423
Resultat efter finansiella poster		-30 989	128 736
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-30 989	128 736
Skatter			
Årets resultat		-30 989	128 736






Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	95 161 830	95 772 834
Summa materiella anläggningstillgångar		95 161 830	95 772 834
Summa anläggningstillgångar		95 161 830	95 772 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 795	-
Övriga fordringar		-	14 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 488	27 224
Summa kortfristiga fordringar		38 283	41 534
Kassa och bank			
Kassa och bank		422 667	367 604
Summa kassa och bank		422 667	367 604
Summa omsättningstillgångar		460 950	409 138
SUMMA TILLGÅNGAR		95 622 780	96 181 972

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 100 000	68 100 000
Avsättning yttre fond		264 950	157 650
Summa bundet eget kapital		68 364 950	68 257 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-90 494	-111 930
Årets resultat		-30 989	128 736
Summa fritt eget kapital		-121 483	16 806
Summa eget kapital		68 243 467	68 274 456
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 796 000	27 594 000
Summa långfristiga skulder		26 796 000	27 594 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	298 000	48 000
Leverantörsskulder		40 251	48 441
Skatteskulder		39 320	33 970
Övriga skulder		14 469	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 273	183 105
Summa kortfristiga skulder		583 313	313 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 622 780	96 181 972






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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 530 702	1 493 442
Hysesintäkter garage och p-platser	215 000	219 843
Debitering varmvatten	25 540	23 141
Avgår: Moms på vattendebitering	-4 695	-
Totalt	1 766 547	1 736 426



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterade filter och nycklar	46 492	7 405
Pantsättning och överlåtelseavgifter	4 475	4 185
Debiterade kostnader garageport	3 995	-
Återbetalning Norrtälje Energi	-	127 035
Summa	54 962	138 625

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme	52 125	56 090
EI	153 843	145 935
Vatten	147 305	133 014
Avgår: Moms på kostnad varmvatten	-4 695	-
Städning och renhållning	41 254	41 697
Reparationer och underhåll	13 782	8 280
Fastighetsskatt	19 660	19 660
Fastighetsförsäkring	27 604	26 715
Fastighetsskötsel	70 466	100 991
Kabel TV	7 598	7 472
Samfälligheten	93 749	23 098
Vidaredebiterade kostnader Låsservice	38 969	-
Totalt	661 660	562 952

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmaterial	11 782	9 939
Revisionsarvode	9 375	6 250
Kameral förvaltning	40 216	38 228
Vattenavläsning	5 644	5 593
Datakommunikation	4 847	5 622
Externa tjänster	18 551	26 604
Filter	-	7 948
Övriga kostnader	5 982	12 164
	96 397	112 348

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	30 500	30 000
Sociala kostnader	5 319	4 759
Summa	35 819	34 759

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	611 004	610 833
Summa	611 004	610 833

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	97 300 000	97 300 000
	97 300 000	97 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 527 166	-916 333
-Årets avskrivning enligt plan	-611 004	-610 833
	-2 138 170	-1 527 166
Redovisat värde vid årets slut	95 161 830	95 772 834
Taxeringsvärde Fastigheten		
Byggnad	35 125 000	35 125 000
Mark	13 641 000	13 641 000
Totalt	48 766 000	48 766 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	298 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	26 796 000
	27 094 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda panter		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	29 250 000	29 250 000
Summa ställda säkerheter	29 250 000	29 250 000



Underskrifter

Norrtälje 2021-03-26



Göran Källgren
Ordförande



Leif Dahlgren



Lars-Göran Öman



Göran Kolström



Simon Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor