

Årsredovisning för
Brf Strömstaren
769630-1915

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strömstaren, 769630-1915, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Föreningsstämman 2019-04-11 valdes nedanstående styrelse:

Göran Källgren	Ordförande - omval 2 år
Leif Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande - 1 år kvar
Lars Göran Öman	Ekonomiansvarig - omval 2 år
Andreas Levanto	Fastighetsansvarig - 1 år kvar
Jimmy Andersson	Tillgänglighets- och fastighetsfrågor - omval 2 år
Ann-Christine Häggblad	Styrelsesuppleant - omval 1 år
Erna Larsson	Styrelsesuppleant - nyval 1 år

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.

Medlemsinformation

Föreningen består av 28 lägenheter med adresserna Trädgårdsgatan 3A och 3B. Vi förfogar över 21 garageplatser under fastigheten med hissanslutning. Under året har det skett 2 överlåtelser. Uthyrningslägenhet / gemensamhetslokal är under inredning och kommer att kunna hyras av medlemmarna från april 2020.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda 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.

Förvaltning och väsentliga avtal tecknade av föreningen

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 arbetat med bland annat:

- Kontinuerligt informerat medlemmarna via e-post, i brevlådorna och på anslagstavlor.
- Genomfört en elförbrukningsutredning och fått rättelse från elleverantören.
- 2-års Garantibesiktning genomförd i mars.
- Efter besiktningen övertog föreningen driftsansvaret från Credentia och införde samtidigt nya rutiner för felanmälan.
- Varit drivande i bildandet av Kv. Haren samfällighetsförening.
- Slutfört en energideklaration av fastigheten i juni. Energiklass B med god marginal.
- Agerat i, och följt upp ärenden rörande bl.a. vattenläckage i garageplanet.
- Arbetsgrupp bildad för att utreda frågan angående laddstationer i garaget för el-bilar.
- Radonmätning inledd utifrån Boverkets rekommendation avseende nybyggda fastigheter.
- Sortering av matavfall införd.

Händelser och förväntningar för verksamhetsåret 2020

- Fastigheten Haren 7 (Brf Fjärilen) kommer enligt plan att färdigställas under andra halvåret 2020. Därefter är kvarteret komplett vilket innebär att byggaktiviteterna i närområdet avslutas.
- Övernattningsslägenheten / gemensamhetslokalen, belägen i brf Fältharen, kommer att färdigställas och erbjudas till medlemmarna för uthyrning.
- En kontaktgrupp för samverkan med kommunens brottsförebyggande verksamhet har bildats och kommer att arbeta med säkerhetsfrågor i närområdet.
- Etableringen av Kv. Haren samfällighetsförening går under året in i en intensiv fas med både administrativa och tekniska utmaningar. Styrelsen i Brf Strömstaren tar en mycket aktiv del i arbetet vilket kommer att gagna våra medlemmar på olika sätt.

Lån - Föreningen har vid räkenskapsårets slut följande fastighetslån:

Långgivare	Villkorsändring	Räntesats	Belopp	Amorterat 2019
Stadshypotek	2025-03-30	2,19 %	8.964.000	16 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,46 %	8.964.000	16 000
Stadshypotek	2020-03-30	0,97 %	8.964.000	16 000
Stadshypotek	3-mån	1,19 %	750.000	500.000
Totalt			27.642.000	548.000

Räntesatsen för det rörliga lånet höjdes från 0,94 % till 1,19 % per 2019-04-03.

Lånet med den rörliga räntan har under året amorterats med 250.000 kr vid två tillfällen. Avsikten är fortsatt amortering i den takt som det finansiella läget tillåter.

Amortering för de bundna lånen kommande år är totalt 48.000 kr.

Avgifter

I den ekonomiska planen antas en årlig kostnadsuppräknings på 2 %. Bildande 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 2020-07-01.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 736 426	1 711 752	826 202	-
Resultat efter finansiella poster	128 736	20 982	24 739	-
Soliditet, %	71	70	70	7

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 16 806, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-111 930
årets resultat	128 736
Totalt	16 806
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	107 300
balanseras i ny räkning	-90 494
Summa	16 806

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	52 550	-6 830
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		105 100	-105 100
Årets resultat			128 736
Vid årets slut	68 100 000	157 650	16 806

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 736 426	1 711 752
Övriga rörelseintäkter	3	138 625	76 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 875 051	1 788 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-562 952	-609 740
Övriga externa kostnader	5	-112 348	-80 215
Personalkostnader	6	-34 759	-34 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-610 833	-610 833
Summa rörelsekostnader		-1 320 892	-1 335 677
Rörelseresultat		554 159	452 835
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 423	-431 853
Summa finansiella poster		-425 423	-431 853
Resultat efter finansiella poster		128 736	20 982
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		128 736	20 982
Skatter			
Årets resultat		128 736	20 982

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	95 772 834	96 383 667
Summa materiella anläggningstillgångar		95 772 834	96 383 667
Summa anläggningstillgångar		95 772 834	96 383 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 310	157 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 224	26 834
Summa kortfristiga fordringar		41 534	184 682
Kassa och bank			
Kassa och bank		367 604	192 782
Summa kassa och bank		367 604	192 782
Summa omsättningstillgångar		409 138	377 464
SUMMA TILLGÅNGAR		96 181 972	96 761 131



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 100 000	68 100 000
Avsättning yttre fond		157 650	52 550
Summa bundet eget kapital		68 257 650	68 152 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 930	-27 811
Årets resultat		128 736	20 982
Summa fritt eget kapital		16 806	-6 829
Summa eget kapital		68 274 456	68 145 721
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 594 000	28 142 000
Summa långfristiga skulder		27 594 000	28 142 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 000	48 000
Leverantörsskulder		48 441	59 209
Skatteskulder		33 970	169 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 105	197 159
Summa kortfristiga skulder		313 516	473 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 181 972	96 761 131

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 493 442	1 471 344
Hysesintäkter garage och p-platser	219 843	214 780
Debitering varmvatten	23 141	25 628
Totalt	1 736 426	1 711 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Debitering driftskostnader Credentia	-	71 410
Debiterade filter och nycklar	7 405	-
Pantsättning och överlåtelseavgifter	4 185	4 550
Återbetalning Norrtälje Energi	127 035	800
Summa	138 625	76 760

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme	56 090	37 594
El	145 935	153 545
Vatten	133 014	137 547
Städning och renhållning	41 697	37 298
Snöröjning	-	5 075
Reparationer och underhåll	8 280	10 389
Fastighetsskatt	19 660	14 310
Fastighetsförsäkring	26 715	110 882
Fastighetsskötsel	100 991	95 628
Kabel TV	7 472	7 472
Samfälligheten	23 098	-
Totalt	562 952	609 740

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier	-	2 450
Förbrukningsmaterial	9 939	3 289
Revisionsarvode	6 250	6 250
Kameral förvaltning	38 228	37 784
Vattenavläsning	5 593	5 504
Datakommunikation	5 622	5 688
Externa tjänster	26 604	8 001
Filter	7 948	-
Övriga kostnader	12 164	11 249
	112 348	80 215



Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	30 000	28 600
Sociala kostnader	4 759	6 289
Summa	34 759	34 889

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	610 833	610 833
Summa	610 833	610 833

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	97 300 000	97 300 000
	97 300 000	97 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-916 333	-305 500
-Årets avskrivning enligt plan	-610 833	-610 833
	-1 527 166	-916 333
Redovisat värde vid årets slut	95 772 834	96 383 667
Taxeringsvärde Fastigheten		
Byggnad	35 125 000	27 748 000
Mark	13 641 000	12 683 000
Totalt	48 766 000	40 431 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
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 från balansdagen	27 402 000
	27 642 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda panter		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	29 250 000	29 250 000
Summa ställda säkerheter	29 250 000	29 250 000



Underskrifter

Norrtälje 2020- 03- 11



Göran Källgren
Ordförande



Leif Dahlgren



Lars-Göran Oman



Jimmy Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03- 13



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor