

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stjärnkikaren

(org nr 769626-6175)

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stjärnkikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-09-18.

Styrelsens säte: Stockholm län, Solna kommun.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Nationalarenan 7 i Solna kommun, 3D-fastighet.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Historia

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nationalarenan 7, 3D-fastighet, 2014-11-27.

Föreningen erhöll lagfart 2016-02-03. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2014-11-27.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Period
Mattias Bengtsson	Ledamot, Ordförande	2020-01-01 – 2020-12-31
Tahere Kaveh	Ledamot, Vice ordförande	2020-01-01 – 2020-12-31
Anita Carlström	Ledamot, Ekonomiansvarig	2020-01-01 – 2020-12-31
Fredrik Westlund	Ledamot, Sekreterare	2020-01-01 – 2020-12-31
Jamal Khalil Nejad	Ledamot	2020-01-01 – 2020-12-31
Jonny Toubal	Suppleant nr 1	2020-01-01 – 2020-12-31
Kintan Patel	Suppleant nr 2	2020-01-01 – 2020-12-31
Hernando Lopez	Suppleant nr 3	2020-06-08 – 2020-12-31
Jennie Aradszky	Suppleant nr 4	2020-06-08 – 2020-12-31

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit fem protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Daniel Yousif, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Magnus Larsson (sammankallande)
Magnus Erenrot

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Vicevärd Tommy Carlström, som är medlem i föreningen, har haft huvudansvaret för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Nationalaren 7 är en 3D-fastighet. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två flerbostadshus och 28 radhus med tillsammans 68 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 6 559 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning

40 stycken 2 rum och kök
14 stycken 4 rum och kök
14 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-08. Vid stämman var 18 bostäder representerade.

Underhåll och underhållsplan

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt förenings stadgar om minst 30 kr/kvm bostadsyta.

Den så kallade 2-årsbesiktningen utfördes under 2017 i enlighet med den av Peab Bostad AB utfärdade garantin. Under våren 2018 genomförde Peab åtgärder i enlighet med besiktningsprotokollet. Garantitiden löper i fem år.

Under 2020 skulle ytterligare besiktning av vissa detaljer utföras samt en uppföljning ske av tidigare åtgärder. Då Peab ännu inte genomfört samtliga åtgärder enligt besiktningsprotokollet från 2017, bad Peab om utsträckt tid. Under vintern 2021 har Peab vidtagit ytterligare ett antal åtgärder och därefter skall en besiktning genomföras.

I februari 2020 meddelade Peab föreningen att de mätningar som utförts av fuktighet i fasaden på trapphusen visat att flera byggskivor var felaktiga. Detta fel innebar att fasaderna i både Evenemangsgatan 6 och 8 behövde renoveras. Den ursprungliga planen från Peabs sida var att detta arbete skulle påbörjas i 6:an under våren och slutföras inom sex månader. På grund av pandemin sköts starten av renoveringen upp och påbörjades först mot slutet av sommaren. Arbetet har därefter dragit ut på tiden och är i maj 2021 ännu inte slutfört.

Utfört underhåll

Ytskikten i båda portarna på plan 0 och plan 8 har renoverats. Därutöver har smärre fel och brister successivt åtgärdats.

Investeringar

Cykelställ har installerats i cykelrummen och på plan 8.

I enlighet med tidigare beslut har arbetet med att installera solceller på fastigheten gått vidare. Installationen blev klar i april 2021, men anläggningen är ännu inte inkopplad på nätet.

Medlemsinformation

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 107 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett fem stycken överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgiften

Årsavgiften har legat fast.

Styrelsen noterar dock att årsavgiften är känslig för räntekostnaden på föreningens lån. Styrelsens bedömning är att räntorna kommer att vara fortsatt låga under 2021.

För närvarande ingår vatten, värme och bredband från Telia (inklusive ett grundutbud av TV-kanaler) i årsavgiften.

El debiteras av föreningen efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 561	3 807	3 583	4 120	5 290
Årets resultat	-1626	-1415	-1495	-804	537
Totalt eget kapital	261 457	263 083	264 498	265 993	266 797
Balansomslutning	331 619	332 926	334 735	336 499	338 466
Soliditet	78,8%	79,0%	79,0%	79,0%	78,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	325 999	328 242	330 485	332 222	334 541
Taxeringsv., byggnader och mark	279 000	279 000	307 000	307 000	307 000
Taxeringsvärde, byggnader	128 000	128 000	214 000	214 000	214 000
Årsavgift kr/kvm	499	499	499	567	764
Låneskuld	68 728	69 080	69 432	69 784	70 136
Låneskuld kr/kvm	10 478	10 532	10 586	10 639	10 693
Belåningsgrad	24,6%	24,8%	22,6%	22,7%	22,8%
Amortering under året	352	352	352	352	352
Medelränta	1,20%	1,16%	0,98%	1,02%	1,01%
Likvida medel	4 771	4 483	4 138	4 052	2 819
Likviditet	280%	420%	367%	592%	208%
Kassaflöde, kr/kvm	134	138	111	221	420
Avsättning yttre fond, kr/kvm	60	60	60	30	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	196 770 000	69 490 000	1 068 477	-2 830 607	-1 414 804	263 083 066
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-1 414 804	1 414 804	0
Fond för yttre underhåll			393 540	-393 540		0
Årets uttag motsv. per. UH			-259 131	259 131		0
Årets resultat					-1 626 429	-1 626 429
Belopp vid årets utgång	196 770 000	69 490 000	1 202 886	-4 379 820	-1 626 429	261 456 637

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 245 411
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-393 540
Uttaguryttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	259 131
Årets resultat	-1 626 429
Summa	-6 006 249

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-6 006 249
Summa	-6 006 249

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 560 931	3 806 869
Summa rörelseintäkter		3 560 931	3 806 869
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 991 972	-2 048 872
Övriga externa kostnader	4	-21 460	-20 980
Personalkostnader och arvoden	5	-103 486	-105 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 243 113	-2 243 113
Summa rörelsekostnader		-4 360 031	-4 418 031
Rörelseresultat		-799 100	-611 162
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-827 329	-803 642
Summa finansiella poster		-827 329	-803 642
Resultat efter finansiella poster		-1 626 429	-1 414 804
Årets resultat		-1 626 429	-1 414 804

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	325 998 830	328 241 943
Pågående nyanläggningar	8	624 966	0
Summa materiella anläggningstillgångar		326 623 796	328 241 943
Summa anläggningstillgångar		326 623 796	328 241 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	200	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	223 553	200 325
Summa kortfristiga fordringar		223 753	200 525
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	4 771 464	4 483 330
Summa kassa och bank		4 771 464	4 483 330
Summa omsättningstillgångar		4 995 217	4 683 855
SUMMA TILLGÅNGAR		331 619 013	332 925 798

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 260 000	266 260 000
Fond för yttre underhåll		1 202 886	1 068 477
Summa bundet eget kapital		267 462 886	267 328 477
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 379 820	-2 830 607
Årets resultat		-1 626 429	-1 414 804
Summa ansamlad förlust		-6 006 249	-4 245 411
Summa eget kapital		261 456 637	263 083 066
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	45 818 679
Summa långfristiga skulder		0	45 818 679
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	68 728 019	23 261 336
Leverantörsskulder		861 633	248 611
Övriga skulder	14	0	43 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	572 724	470 315
Summa kortfristiga skulder		70 162 376	24 024 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 619 013	332 925 798

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Marknadsvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år	linjär
---------------------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift

Avgiftsfrihet år 1-15 efter värdeår, full avgift år 16 och framåt efter värdeår. Föreningen betalar inte någon avgift 2016-2030 med nuvarande regler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 269 990	3 269 990
Hysesintäkter HI3G	52 836	65 767
Avgift, el bostäder	190 318	243 652
Avgift, el telemast	13 300	78 857
Andrahandsupplåtelseavgift	12 170	29 058
Pant- och överlåtelseavgifter	12 920	19 935
Ersättning försäkringsskador	0	99 610
Övriga	9 397	0
	3 560 931	3 806 869

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	129 628	222 778
Periodiskt underhåll	259 131	79 285
El	304 224	420 052
Värme	439 322	442 789
Vatten och avlopp	101 533	105 552
Avfallshantering	91 395	93 897
Fastighetsjour	14 422	13 763
Fastighetsförsäkring	44 241	40 452
Telia Internet	196 248	196 398
Fastighetsskötsel enligt avtal	0	142 146
Lokalvård	109 595	85 818
Entrémattor	27 230	27 420
Elavläsning/driftsuppföljning	36 545	30 812
Förvaltningskostnader	72 387	70 635
5-årsbesiktning	106 116	0
Förbrukningsmateriel/ förbrukningsinventarier	12 417	8 055
Programvaror	10 342	14 164
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	8 483	27 182
Övrigt	28 713	27 674
	1 991 972	2 048 872

Specificering av periodiskt underhåll

Diverse målningsarbeten	74 225	0
Stamspolning	91 250	0
Brytskydd	38 750	0
Cykelställ	54 906	0
Filterbyte	0	23 404
Digitala infotavlor i trapphus	0	51 781
Bygglov inglasning	0	4 100
	259 131	79 285

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	18 000	17 500
Övrigt	3 460	3 480
	21 460	20 980

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Ersättning vicevärd	20 750	19 750
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	56 760	57 198
Övriga ersättningar förtroendevald	1 250	3 000
Sociala avgifter	24 726	25 118
	103 486	105 066

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	827 103	803 642
Övriga räntekostnader	226	0
	827 329	803 642

Not 7 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckningar: Nationalarenan 7
Marken innehas med äganderätt.
Nybyggnads-/Värdeår: 2015

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 645 602	266 645 602
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	266 645 602	266 645 602
Ingående avskrivningar	-8 903 659	-6 660 546
Årets avskrivningar	-2 243 113	-2 243 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 146 772	-8 903 659
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 500 000	70 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 500 000	70 500 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	325 998 830	328 241 943

Taxeringsvärden byggnader	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärden mark	151 000 000	151 000 000
	279 000 000	279 000 000

Årets investeringar avser postboxar och passagesystem.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	624 966	0
	624 966	0

Avser investering i solceller.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	200	200
	200	200

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	15 208	13 825
Internet	109 571	16 354
Avgift, el	85 304	157 660
Övriga	13 470	12 486
	223 553	200 325

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	4 771 464	4 483 330
	4 771 464	4 483 330

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,87%	2021-02-28	22 909 339	117 332
SEB	0,60%	2021-09-28	22 909 340	117 332
SEB	1,58%	2021-02-28	22 909 340	117 332
			68 728 019	351 996

Enligt föreningens redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas om kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 0 (45 818 679) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 68 728 019 (23 261 336) kronor. På balansdagen utgör 351 996 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 351 996 kronor amorterats.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 67,3 mkr.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	70 500 000	70 500 000
	70 500 000	70 500 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	0	16 800
Sociala avgifter	0	17 594
Övriga	0	9 397
	0	43 791

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	294 983	293 198
Revisionskostnad	18 500	18 000
Arvoden och sociala kostnader	149 905	86 172
Räntekostnad	16 978	20 109
Intäkt HI3G	52 983	52 836
Övriga	39 375	0
	572 724	470 315

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Solna 2021- -

Mattias Bengtsson
Ordförande

Tahereh Kaveh

Anita Carlström

Fredrik Westlund

Jamal Khalil Nejad

Min revisionsberättelse har lämnats
BoRevision i Sverige AB

Daniel Yousif
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK WESTLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19700802xxxx

IP: 192.176.xxx.xxx

2021-06-03 09:50:09Z



ANITA CARLSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19600209xxxx

IP: 213.115.xxx.xxx

2021-06-03 09:53:33Z



BENGT MATTIAS YNGVE BENGTTSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19610609xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2021-06-03 10:07:56Z



TAHEREH KAVEH BIRJANDI

Styrelseledamot

Serienummer: 19650620xxxx

IP: 192.36.xxx.xxx

2021-06-03 10:21:09Z



JAMAL KHALIL NEJAD

Styrelseledamot

Serienummer: 19610422xxxx

IP: 192.36.xxx.xxx

2021-06-03 10:22:52Z



DANIEL YOUSIF

Revisor

Serienummer: 19850630xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2021-06-03 14:03:32Z



Penneo dokumentnyckel: QJL5V-BBVE2-5TOHG-A7KD0-OZG4D-4COOF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>