

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Stjärnkikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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

	Funktion	Period
Mattias Bengtsson	Ledamot, Ordförande	2019-01-01 – 2019-12-31
Anita Carlström	Ledamot, Ekonomiansvarig	2019-01-01 – 2019-12-31
Robert Öberg	Ledamot Suppleant	2019-01-01 – 2019-06-03 2019-06-04 – 2019-10-21
Jonas Zong Zakrisson	Ledamot, Sekreterare	2019-01-01 – 2019-06-03
Fredrik Westlund	Ledamot, Sekreterare	2019-06-04 – 2019-12-31
Tahere Kaveh	Suppleant Ledamot, Vice ordförande	2019-01-01 – 2019-06-03 2019-06-04 – 2019-12-31
Jamal Khalil Nejad	Suppleant Ledamot	2019-01-01 – 2019-06-03 2019-06-03 – 2019-12-31
Jonny Toubal	Suppleant	2019-06-04 – 2019-12-31
Kintan Patel	Suppleant	2019-06-04 – 2019-12-31
Jasmina Helander	Suppleant	2019-06-04 – 2019-12-11

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit åtta protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Daniel Yousif, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Larsson (sammankallande) och Magnus Erenroth.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Nordstaden Stockholm AB har svarat för den tekniska förvaltningen fram till sista juni 2019. Därefter har vicevärd Tommy Carlström haft huvudansvaret för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Nationalarenan 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. Lägenhetsfördelningen är 40 stycken 2 rum och kök, 14 stycken 4 rum och kök samt 14 stycken 5 rum och kök. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 6 559 kvm bostadsarea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-03. 20 av föreningens 68 lägenheter representerades.

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 och under 2020 kommer ytterligare besiktning av vissa detaljer att utföras samt en uppföljning av tidigare åtgärder att ske.

Utfört underhåll

Några större underhållsåtgärder har inte vidtagits. Dock har samtliga armaturer i trapphusen konverterats till LED-lampor. Därutöver har smärre fel och brister successivt åtgärdats.

Investeringar

I syfte att höja säkerheten och förenkla för de boende har ett elektroniskt system med porttelefon. Som en följd av detta har det funnits ett behov av att renovera ytskikten i portarna, vilket dock dragit ut på tiden. Renoveringen kommer dock att ske under våren 2020.

Styrelsen har i enlighet med beslut vid tidigare stämmor fortsatt analyserat frågan om installation av solceller. Styrelsen har därefter, med hjälp av medlemmen Magnus Larsson, noggrant utrett, informerat och fattat beslut om att genomföra en installation. Denna kommer preliminärt att utföras under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut 2019 var antalet medlemmar 138. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett tio överlåtelser under 2019.

Årsvgifter

Årsavgiften har legat fast. Styrelsen noterar dock att årsavgiften är känslig för räntekostnaden på förenings lån. Styrelsens bedömning är att räntorna kommer att vara fortsatt låga under 2020.

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 807	3 583	4 120	5 290
Årets resultat	-1415	-1495	-804	537
Totalt eget kapital	263 083	264 498	265 993	266 797
Balansomslutning	332 926	334 735	336 499	338 466
Soliditet	79,0%	79,0%	79,0%	78,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	328 242	330 485	332 222	334 541
Taxeringsv., byggnader och mark	279 000	307 000	307 000	307 000
Taxeringsvärde, byggnader	128 000	214 000	214 000	214 000
Årsavgift kr/kvm	499	499	567	764
Låneskuld	69 080	69 432	69 784	70 136
Låneskuld kr/kvm	10 532	10 586	10 639	10 693
Belåningsgrad	24,8%	22,6%	22,7%	22,8%
Amortering under året	352	352	352	352
Medelränta	1,16%	0,98%	1,02%	1,01%
Likvida medel	4 483	4 138	4 052	2 819
Likviditet	420%	367%	592%	208%
Kassaflöde, kr/kvm	138	111	221	420
Avsättning yttre fond, kr/kvm	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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	196 770 000	69 490 000	754 222	-1 020 858	-1 495 494
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-1 495 494	1 495 494
Fond för yttre underhåll			393 540	-393 540	
Årets uttag motsv. per. UH			-79 285	79 285	
Årets resultat					-1 414 804
Belopp vid årets utgång	196 770 000	69 490 000	1 068 477	-2 830 607	-1 414 804

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 516 352
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-393 540
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	79 285
Årets resultat	-1 414 804
Summa	-4 245 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 245 411
Summa	-4 245 411

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 806 869	3 582 679
Summa rörelseintäkter		3 806 869	3 582 679
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 048 872	-2 073 416
Övriga externa kostnader	4	-20 980	-22 550
Personalkostnader och arvoden	5	-105 066	-73 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 243 113	-2 222 880
Summa rörelsekostnader		-4 418 031	-4 392 595
Rörelseresultat		-611 162	-809 916
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-803 642	-685 578
Summa finansiella poster		-803 642	-685 578
Resultat efter finansiella poster		-1 414 804	-1 495 494
Årets resultat		-1 414 804	-1 495 494

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	328 241 943	330 485 056
Summa materiella anläggningstillgångar		328 241 943	330 485 056
Summa anläggningstillgångar		328 241 943	330 485 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		0	1 863
Övriga fordringar	8	200	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	200 325	110 647
Summa kortfristiga fordringar		200 525	112 510
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	4 483 330	4 137 702
Summa kassa och bank		4 483 330	4 137 702
Summa omsättningstillgångar		4 683 855	4 250 212
SUMMA TILLGÅNGAR		332 925 798	334 735 268

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 260 000	266 260 000
Fond för yttre underhåll		1 068 477	754 222
Summa bundet eget kapital		267 328 477	267 014 222
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 830 607	-1 020 858
Årets resultat		-1 414 804	-1 495 494
Summa ansamlad förlust		-4 245 411	-2 516 352
Summa eget kapital		263 083 066	264 497 870
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	45 818 679	46 053 344
Summa långfristiga skulder		45 818 679	46 053 344
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	23 261 336	23 378 667
Leverantörsskulder		248 611	267 601
Övriga skulder	13	43 791	9 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	470 315	528 389
Summa kortfristiga skulder		24 024 053	24 184 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 925 798	334 735 268

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	0,83 (120 år)

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 269 990	3 269 990
Hysesintäkter HI3G	65 767	15 229
Avgift, el bostäder	243 652	251 354
Avgift, el telemast (2015-2019)	78 857	0
Andrahandsupplåtelseavgift	29 058	21 360
Pant- och överlåtelseavgifter	19 935	24 746
Ersättning försäkringsskador	99 610	0
	3 806 869	3 582 679

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	222 778	108 931
Periodiskt underhåll	79 285	0
El	420 052	463 390
Värme	442 789	465 432
Vatten och avlopp	105 552	97 004
Avfallshantering	93 897	74 580
Hissbesiktning	0	4 759
Bevakningskostnader	0	3 177
Fastighetsjour	13 763	9 994
Fastighetsförsäkring	40 452	37 456
Telia Internet	196 398	193 965
Fastighetsskötsel enligt avtal	142 146	275 232
Lokalvård	85 818	83 740
Entremattor	27 420	26 168
Snörenhållning	0	87 104
Elavläsning/driftsuppföljning	30 812	18 810
Förvaltningskostnader	70 635	69 907
Förbrukningsmateriel/ förbrukninginventarier	8 055	7 106
Programvaror	14 164	5 119
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	27 182	0
Medlemskap Bostadsrätterna	0	6 170
Övrigt	27 674	35 372
	2 048 872	2 073 416

Specificering av löpande underhåll

Material, löpande underhåll	13 246	6 075
Uh/Rep Bostäder	3 026	18 136
Gemensamma utrymme	10 981	8 906
Installationer	5 337	0
Installationer VA/Sanitet	6 813	0

Installationer, Ventilation	12 364	32 895
Installationer, el	2 060	7 228
Installationer, hissar	31 867	28 039
Installationer lås & larm	5 936	4 554
Installationer Tele/TV/port	0	249
Fastighet utvändigt, fasader, dörrar och fönster	12 938	2 849
Försäkringsskador	118 210	0
	222 778	108 931

Specificering av periodiskt underhåll

Filterbyte	23 404	0
Digitala infotavlor i trapphus	51 781	0
Bygglov inglasning	4 100	0
	79 285	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	17 500	16 375
Övrigt	3 480	6 175
	20 980	22 550

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Ersättning vicevärd	19 750	0
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	57 198	54 597
Övriga ersättningar förtroendevald	3 000	0
Arvode valberedning	0	1 998
Sociala avgifter	25 118	17 154
	105 066	73 749

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	803 642	685 578
	803 642	685 578

Not 7 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 645 602	266 160 000
Årets investeringar	0	485 602
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	266 645 602	266 645 602
Ingående avskrivningar	-6 660 546	-4 437 666
Årets avskrivningar	-2 243 113	-2 222 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 903 659	-6 660 546
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	328 241 943	330 485 056
Taxeringsvärden byggnader	128 000 000	214 000 000
Taxeringsvärden mark	151 000 000	93 000 000
	279 000 000	307 000 000

Årets investeringar avser postboxar och passagesystem.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	200	0
	200	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	13 825	12 801
Internet	16 354	16 504
Avgift, el	157 660	78 064
Övriga	12 486	3 278
	200 325	110 647

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	4 483 330	4 137 702
	4 483 330	4 137 702

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,03%	2020-06-28	23 026 672	117 332
SEB	0,99%	2021-02-28	23 026 671	117 332
SEB	1,58%	2021-02-28	23 026 672	117 332
			69 080 015	351 996

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

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 45 818 679 (46 053 344) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 23 261 336 (23 378 667) 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 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	70 500 000	70 500 000
	70 500 000	70 500 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	16 800	0
Sociala avgifter	17 594	0
Övriga	9 397	9 397
	43 791	9 397

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	293 198	302 805
Revisionskostnad	18 000	17 500
Arvoden och sociala kostnader	86 172	73 753
Räntekostnad	20 109	16 322
Intäkt HI3G	52 836	114 846
Övriga	0	3 163
	470 315	528 389

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Solna 2020- -

Mattias Bengtsson
Ordförande

Anita Carlström

Tahereh Kaveh

Jamal Khalil Nejad

Fredrik Westlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -
BoRevision i Sverige AB

Daniel Yousif
Revisor