

Årsredovisning 2021

BRF STJÄRNKIKAREN

769626-6175



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STJÄRNKIKAREN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-07-09.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 6 559 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bengt Mattias Yngve Bengtsson	Ordförande
Anita Carlström	Styrelseledamot Ekonomisk ansvarig
Jamal Khalil Nejad	Styrelseledamot
Kintan Patel	Styrelseledamot Vice ordförande
Pär Fredrik Westlund	Styrelseledamot Sekreterare
Tommy Carlström	Vicevärd

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen 2 i förening

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

REVISOR

Jörgen Götehed Revisor BoRevision i Sverige AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Föreningen har under 2021 slutfört installationen av solceller.

FASADRENOVERINGEN

PORT 6

Den under räkenskapsåret långdragna renoveringen av fasaden i port 6 avslutades under hösten

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 563 837	3 560 931	3 806 869	3 582 678
Resultat efter fin. poster	-1 627 289	-1 626 429	-1 414 804	-1 495 494
Soliditet, %	79	79	79	79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	196 770 000	-	-	196 770 000
Upplåtelseavgifter	69 490 000	-	-	69 490 000
Fond, yttre underhåll	1 202 886	-	-	1 202 886
Balanserat resultat	-4 379 820	-1 626 429	-	-6 006 249
Årets resultat	-1 626 429	1 626 429	-1 627 289	-1 627 289
Eget kapital	261 456 637	0	-1 627 289	259 829 348

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 006 249
Årets resultat	-1 627 289
Totalt	-7 633 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	393 540
Att från yttre fond i anspråk ta	-144 599
Balanseras i ny räkning	-7 882 479
	-7 633 538

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 567 716	3 560 931
Summa rörelseintäkter		3 567 716	3 560 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 194 844	-1 823 086
Övriga externa kostnader	7	-181 097	-190 346
Personalkostnader	8	-105 820	-103 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 304 661	-2 243 113
Summa rörelsekostnader		-4 786 422	-4 360 031
RÖRELSERESULTAT		-1 218 706	-799 100
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 583	-827 329
Summa finansiella poster		-408 583	-827 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 627 289	-1 626 429
ÅRETS RESULTAT		-1 627 289	-1 626 429

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	324 925 167	325 998 830
Pågående projekt	10	0	624 966
Summa materiella anläggningstillgångar		324 925 167	326 623 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		324 925 167	326 623 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 367	0
Övriga fordringar		1 764 414	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 439	223 553
Summa kortfristiga fordringar		1 904 220	223 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 316 108	4 771 464
Summa kassa och bank		2 316 108	4 771 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 220 328	4 995 217
SUMMA TILLGÅNGAR		329 145 495	331 619 013

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 260 000	266 260 000
Fond för yttre underhåll		1 202 886	1 202 886
Summa bundet eget kapital		267 462 886	267 462 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 006 249	-4 379 820
Årets resultat		-1 627 289	-1 626 429
Summa fritt eget kapital		-7 633 538	-6 006 249
SUMMA EGET KAPITAL		259 829 348	261 456 637
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11-12	68 376 023	68 728 019
Leverantörsskulder		190 045	861 633
Övriga kortfristiga skulder		319	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		749 760	572 724
Summa kortfristiga skulder		69 316 147	70 162 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 145 495	331 619 013

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stjärnkikaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %	120 år
Fastighetsförbättringar	5-10 %	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Tidigare år har reserveringen till fond för yttre underhåll skett via resultaträkningen. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Avgiftsbefriad 2016-2030. Fastigheten har värdeår 2015.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	10 712	12 170
Avgift, el	212 178	203 618
Hysesintäkter, HI3G	52 983	52 836
Pant- och överlåtelseavgifter	17 607	12 920
Årsavgifter, bostäder	3 270 001	3 269 990
Övriga intäkter	4 235	9 397
Summa	3 567 716	3 560 931

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	61 675	106 116
Fastighetsjour	14 914	14 422
Fastighetsskötsel	40 025	0
Larm och bevakning	1 014	0
Lokalvård	81 569	109 595
Mattservice	28 514	27 230
Snöskottning	1 919	0
Summa	229 629	257 363

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Löpande underhåll	350 127	129 628
Periodiskt underhåll	144 599	259 131
Summa	494 726	388 759

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	479 613	304 224
Sophämtning	135 404	91 395
Uppvärmning	485 021	439 322
Vatten	125 442	101 533
Summa	1 225 480	936 474

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	195 735	196 248
Fastighetsförsäkringar	49 274	44 241
Summa	245 009	240 489

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	78 202	72 387
Elavläsning/driftduppföljning	36 545	36 545
Förbrukningsmaterial	8 016	12 417
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	5 331	8 483
Programvaror	11 548	10 342
Revisionsarvoden	18 250	18 000
Övriga kostnader	23 206	32 171
Summa	181 097	190 346

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	21 500	20 750
Sociala avgifter	24 702	24 726
Styrelsearvoden	57 120	56 760
Övriga arvoden	2 498	1 250
Summa	105 820	103 486

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	337 145 602	337 145 602
Omklassificering	1 230 998	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	338 376 600	337 145 602
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 146 772	-8 903 659
Årets avskrivning	-2 304 661	-2 243 113
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 451 433	-11 146 772
Utgående restvärde enligt plan	324 925 167	325 998 830
I utgående restvärde ingår mark med	70 500 000	70 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	151 000 000	151 000 000
Summa	279 000 000	279 000 000
NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	624 966	0
Årets inköp - Solceller	606 032	624 966
Omklassificering	-1 230 998	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	624 966

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Nästa års amortering
SEB	2022-02-28	0,32 %	22 792 008	117 332
SEB	2022-06-28	0,30 %	22 792 007	117 332
SEB	2022-06-28	0,30 %	22 792 008	117 332
Summa			68 376 023	351 996
Varav kortfristig del			68 376 023	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	70 500 000	70 500 000
Summa	70 500 000	70 500 000

NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av Fasaden i port 8 påbörjades under våren .

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Jonny Toubal
I egenskap som styrelsesuppleant

Anita Carlström
Styrelseledamot Ekonomisk ansvarig

Jamal Khalil Nejad
Styrelseledamot

Kintan Patel
Styrelseledamot Vice ordförande

Fredrik Westlund
Styrelseledamot Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed
Revisor