

Årsredovisning för

# **BF Stjernfallet upa**

702002-1494

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>               | <b>Sida</b> |
|--------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse                     | 1-2         |
| Resultaträkning                            | 3           |
| Balansräkning                              | 4-5         |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5           |
| Noter                                      | 6-8         |
| Underskrifter                              | 9           |

## **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BF Stjernfallet upa intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2019- . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2019-

Lars Åberg  
Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Stjernfallet upa, 702002-1494 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Fakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1897-03-05. Nuvarande stadgar registrerades 1980-04-08 hos Bolagsverket. Föreningens hemsida: [www.stjernfallet.se](http://www.stjernfallet.se)

#### Fakta om fastigheten

Fastighetens beteckning är Stjernfallet 2 i Stockholms kommun, adress Observatoriegatan 9. Fastigheten bebyggdes 1881 och förvärvades 1882. Den består av 1 flerbostadshus och 1 småhus. Fastighetens värdeår är 1948. Byggnadernas totalyta är 1 216 kvm. , varav allt utgör lägenhetsyta. Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 8     | 10    | 6     | 1     |

Byggnaderna värms med fjärrvärme.

#### Övrigt, föreningen

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att ett år åt gången beviljas. Maximalt tre år under den tid man äger lägenheten. Lägenhetsinnehavaren ansöker om tillstånd för andrahandsuthyrning. Föreningen tar ut en stadgeenlig avgift om 50 % av ordinarie avgift för andrahandsuthyrning. Ingen extra avgift debiteras för inneboende då lägenhetsinnehavaren är skriven i, och har sin huvudsakliga dygnsvila i lägenheten.

#### Förvaltning

Underhåll som byte av glödlampor, snöskottning, allmän översyn m m sköts av medlemmarna, förvaltningskostnaderna är på så vis låga.

Ekonomisk och teknisk förvaltning handhas av Microfix, Lotta Åberg. Kontaktas via e-post: [lotta@microfix.se](mailto:lotta@microfix.se).

#### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett.

#### Reparationer, underhåll

Projektet med golvvärme i gårdshuset är slutfört. Kostnad för konsulter och utförandet blev 305 000 kr. varav 120 000 kr. belastar 2018 och 185 000 kr. belastar 2019.

Källaren har fått sin årliga rensning och städning. Det är gott om råttor i Stockholms stad. Jakten på att stänga dem ute fortsätter och kan nog anses som ett konstant projekt.

#### Ekonomi

Avgiften är oförändrad sedan 2012. Allmänna utrymmen och inventarier har hanterats varsamt av medlemmarna, så inga stora reparationer har varit nödvändiga.

Styrelsen har under året fattat beslut om att utöka amorteringar på lån till 52 000 kr. per år, tidigare 24 000 kr. per år. Föreningens ekonomi är fortsatt god. Ränteläget på lånemarknaden har ändrats och räntorna har höjts generellt hos låneinstituten. Föreningens lån har inte påverkats nämnvärt, och på tre lån har styrelsen lyckats sänka räntan något. Snitträntan på föreningens sju lån är 1,637 %, föregående år 1,645 %.

#### Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| Lars Åberg       | ordförande                                               |
| Murielle Grudet  | ledamot                                                  |
| Johan Palmgren   | ledamot, avgått på egen begäran p g a flyttat från huset |
| Christer Hellman | ledamot                                                  |
| Jenny Erwing     | suppleant                                                |

**Händelser av väsentlig betydelse för föreningen som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut**

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut.

**Flerårsöversikt**

| <i>Resultat och ställning</i>     | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>Belopp i kr</i><br><i>2014-12-31</i> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Nettoomsättning                   | 853 451           | 849 174           | 813 804           | 798 963           | 798 964                                 |
| Resultat efter finansiella poster | -188 500          | -167 477          | -148 332          | -232 266          | -138 806                                |
| Balansomslutning                  | 11 851 970        | 12 090 214        | 12 578 010        | 12 680 838        | 12 612 537                              |
| <i>Nyckeltal/kvm/totalyta</i>     |                   |                   |                   |                   |                                         |
| Årsavgift                         | 657,0             | 657,0             | 669,0             | 657,0             | 657,0                                   |
| Lån                               | 4 779,0           | 4 805,0           | 5 058,0           | 5 057,0           | 4 893,0                                 |
| Elkostnad                         | 43,0              | 36,0              | 34,0              | 35,0              | 29,0                                    |
| Värmekostnad                      | 173,0             | 168,0             | 171,0             | 186,0             | 160,0                                   |
| Vattenkostnad                     | 37,0              | 36,0              | 34,0              | 32,0              | 25,0                                    |

**Förslag till disposition av föreningens resultat**

|                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | -2 800 677         |
| årets resultat                                        | -188 500           |
| Totalt                                                | -2 989 177         |
| disponeras för                                        |                    |
| reservering till fond för yttre underhåll             | 31 200             |
| balanseras i ny räkning                               | -3 020 377         |
| Summa                                                 | -2 989 177         |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                    | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                                       |            | 853 451                           | 849 174                           |
| Övriga rörelseintäkter                                                |            | 24 619                            | 11 600                            |
|                                                                       |            | <u>878 070</u>                    | <u>860 774</u>                    |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>                                     | <b>2</b>   |                                   |                                   |
| Reparationer, underhåll                                               |            | -43 956                           | -148 034                          |
| Driftskostnader                                                       |            | -340 381                          | -321 809                          |
| Fastighetskostnader                                                   |            | -95 094                           | -55 013                           |
| Övriga externa kostnader                                              |            | -157 909                          | -71 736                           |
| Avskrivningar av materiella och<br>immateriella anläggningstillgångar |            | <u>-337 185</u>                   | <u>-337 185</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                |            | <u>-96 455</u>                    | <u>-73 003</u>                    |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                                         |            | 4 255                             | 3 566                             |
| Räntekostnader                                                        |            | <u>-96 300</u>                    | <u>-98 040</u>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |            | <u>-188 500</u>                   | <u>-167 477</u>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                            |            | <u>-188 500</u>                   | <u>-167 477</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                 |            | <u>-188 500</u>                   | <u>-167 477</u>                   |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 3   | 11 300 656        | 11 631 641        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 4   | 0                 | 6 200             |
|                                              |     | <u>11 300 656</u> | <u>11 637 841</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Fordringar hos intresseföretag               |     | 400               | 400               |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |     | 13 200            | 13 200            |
|                                              |     | <u>13 600</u>     | <u>13 600</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>11 314 256</u> | <u>11 651 441</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 1 000             | 0                 |
| Aktuell skattefordran                        |     | 0                 | 87                |
| Övriga fordringar                            |     | 0                 | 850               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 22 493            | 29 950            |
|                                              |     | <u>23 493</u>     | <u>30 887</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <u>514 221</u>    | <u>407 886</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>537 714</u>    | <u>438 773</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>11 851 970</u> | <u>12 090 214</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 6   |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 7 872 500         | 7 872 500         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 936 821           | 905 621           |
|                                              |     | <u>8 809 321</u>  | <u>8 778 121</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 831 877        | -2 633 200        |
| Årets resultat                               |     | -188 500          | -167 477          |
|                                              |     | <u>-3 020 377</u> | <u>-2 800 677</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>5 788 944</u>  | <u>5 977 444</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 5   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 5 759 750         | 5 818 750         |
|                                              |     | <u>5 759 750</u>  | <u>5 818 750</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 52 000            | 24 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 16 352            | 16 972            |
| Skatteskulder                                |     | 441               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 234 483           | 253 048           |
|                                              |     | <u>303 276</u>    | <u>294 020</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>11 851 970</u> | <u>12 090 214</u> |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                             |  |                  |                  |
|---------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i> |  |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                      |  | 9 963 400        | 9 963 400        |
| <b>Summa</b>                                |  | <u>9 963 400</u> | <u>9 963 400</u> |

## Ansvarsförbindelser

|                            |  |          |          |
|----------------------------|--|----------|----------|
| <i>Ansvarsförbindelser</i> |  |          |          |
| Övriga ansvarsförbindelser |  | 0        | 0        |
| <b>Summa</b>               |  | <u>0</u> | <u>0</u> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFN 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar, skulder och fordringar har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstid har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| -Byggnader                   | 66        |
| -Fastighetsförbättringar     | 20        |
| -Stambyte                    | 40        |
| -Inventarier                 | 5         |



## Not 2 Rörelsens kostnader

| <i>Reparationer, underhåll</i> | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| VVS                            | 5 928          | 32 913         |
| Hiss                           | 7 233          | 33 219         |
| Tvättstuga                     | 0              | 2 234          |
| Hiss, besiktning m m           | 4 682          | 5 882          |
| Övrigt                         | 26 113         | 25 720         |
|                                | <u>43 956</u>  | <u>99 968</u>  |
| <i>Driftskostnader</i>         |                |                |
| El                             | 52 054         | 43 672         |
| Värme                          | 209 928        | 204 518        |
| Vatten                         | 45 705         | 43 574         |
| Sophämtning/renhållning        | 32 694         | 30 045         |
|                                | <u>340 381</u> | <u>321 809</u> |
| <i>Fastighetskostnader</i>     |                |                |
| Städning                       | 24 000         | 25 450         |
| Byte/tvätt entrémattor         | 4 206          | 4 173          |
| Gård                           | 4 098          | 14 589         |
| Kabel-TV                       | 3 922          | 3 854          |
| Fastighetsförsäkring           | 26 780         | 23 453         |
| Fastighetsavgift               | 32 088         | 31 560         |
|                                | <u>95 094</u>  | <u>103 079</u> |

## Not 3 Byggnader och mark

|                                        | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 14 847 763        | 14 847 763        |
| -Nyanskaffningar                       |                   | 0                 |
| Vid årets slut                         | <u>14 847 763</u> | <u>14 847 763</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -3 216 122        | -2 885 137        |
| -Årets avskrivning                     | -330 985          | -330 985          |
| Vid årets slut                         | <u>-3 547 107</u> | <u>-3 216 122</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>11 300 656</b> | <b>11 631 641</b> |
| <i>Taxeringsvärde:</i>                 |                   |                   |
| Byggnad                                | 10 400 000        | 10 400 000        |
| Mark                                   | 20 000 000        | 20 000 000        |

## Not 4 Inventarier

|                                        | 2018-12-31 | 2017-12-31   |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |            |              |
| -Vid årets början                      | 31 000     | 31 000       |
|                                        | 31 000     | 31 000       |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |            |              |
| -Vid årets början                      | -24 800    | -18 600      |
| -Årets avskrivning                     | -6 200     | -6 200       |
|                                        | -31 000    | -24 800      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>0</b>   | <b>6 200</b> |

## Not 5 Långfristiga skulder

| <i>Långfristiga skulder</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Stadshypotek                | 5 759 750  | 5 818 750  |
| varav kortfristig del       | 52 000     |            |

| <i>Räntesatser %</i> | <i>Amortering/år</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|----------------------|------------|------------|
| 250 000              | 0                    | 2,38       | 2,38       |
| 399 000              | 4 000                | 1,21       | 1,12       |
| 168 750              | 24 000               | 1,87       | 1,15       |
| 1 000 000            | 24 000               | 2,18       | 2,18       |
| 1 000 000            | 0                    | 1,15       | 1,52       |
| 1 500 000            | 0                    | 1,15       | 1,30       |
| 1 500 000            | 0                    | 1,52       | 1,87       |

## Not 6 Eget kapital

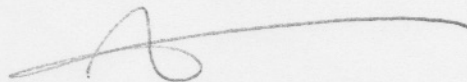
|                                     | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                    | 7 872 500                 | 905 621                         | -2 633 200                 | -167 477              |
| Avsättning till underhålls-<br>fond |                           | 31 200                          | -31 200                    |                       |
| Disposition enl. årsstämma          |                           |                                 | -167 477                   | 167 477               |
| Årets resultat                      |                           |                                 |                            | -188 500              |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>7 872 500</b>          | <b>936 821</b>                  | <b>-2 831 877</b>          | <b>-188 500</b>       |

## Underskrifter

Stockholm 2019-



Lars Åberg  
Ordförande

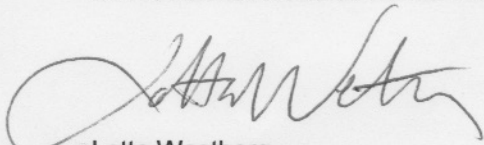


Murielle Grudet  
Ledamot



Christer Hellman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-18



Lotta Westberg  
Intern revisor

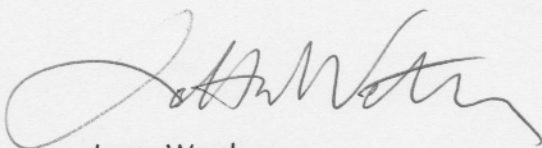
# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Stjernfallet UPA Org.nr 702002-1494**

Vid granskning av Bostadsföreningen Stjernfallets räkenskaper för tiden 2018-01-01 till 2018-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med nödvändiga verifikationer och behållningen på bank har kontrollerats.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2019-04-18



Lotta Westberg