

Årsredovisning för
BF Stjernfallet upa
702002-1494

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Stjernfallet upa, 702002-1494, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 antogs på extra föreningsstämma 2018-01-24. Föreningens hemsida är: 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. Byggnaderna värms med fjärrvärme.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt:

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

Andrahandsuthyrning

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, främst av de som är med i styrelsen, och förvaltningskostnaderna har på så vis varit låga. Ekonomisk förvaltning handhas av MicroFix, Lotta Åberg. Kontaktas via e-post: lotta@microfix.se

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse skett.

Reparationer, underhåll

Sopkärlden för hushållssopor har bytts mot modernare sådana, och kostnaden för sophämtning har med det minskat med 34 % per år. Kärle för matavfall har också installerats, vilket gör föreningen mer miljövänlig. OVK-besiktning (som är obligatorisk) har utförts. Fastigheten blev inte godkänd på alla punkter, och det kommer åtgärdas inom kort. Energideklaration (också obligatorisk) har gjorts och under vintern utförs radonmätning (också obligatorisk). Genomgång har gjorts av husets portar, både mot gatan och in till gården. De har reparerats och justerats. Stuprör som suttit dåligt har lagats. Ny tryckstegringspump har installerats då den förra var på väg att gå sönder. Sittdelen på gården har fått en upprustning och den blev som ny. Kampen mot råttor i källaren har oförtrutligt fortsatt, de är sega små rackare. Årlig cykelrensning och hämtning av medlemmarnas grovsopor har utförts. Gården har också fått sin årliga blomsterplantering och frodats fint, till mångas glädje och trivsel.

Ekonomi

Avgiften är oförändrad sedan 2012. Allmänna utrymmen och inventarier har hanterats varsamt av medlemmarna, så inga onödiga reparationer har varit nödvändiga. Föreningens lån amorteras med totalt 64 000 kr. per år. Under 2020 löstes ett mindre lån om 126 750 kr. i sin helhet, vilket är en extra amortering under året utöver de 64 000 kr. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och likviditeten är mycket god. Styrelsen har bra och nära kontakt med Handelsbanken där föreningens lån ligger, och har aktivt förhandlat om räntan på de lån som lagts om under året.

Snitträntan på föreningens lån: **2020** 1,24 % **2019** 1,502 % **2018** 1,637 % **2017** 1,645 %

Övrigt

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning eller resultat.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:
Christer Hellman, ordförande
Murielle Grudet, ledamot
Jennie Erwing, ledamot
Henrik Ekelund, suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	839 624	861 564	853 451	849 174
Resultat efter finansiella poster	-140 006	-82 905	-188 500	-167 477
Balansomslutning	11 304 373	11 601 943	11 851 970	12 090 217

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	7 872 500	974 021	-3 057 577	-82 905
Avsättning till underhållsfond		37 200	-37 200	
Disposition enl. årsstämma			-82 905	82 905
Årets resultat				-140 006
Vid årets slut	7 872 500	1 011 221	-3 177 682	-140 006

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -3 280 488 kr. disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 140 482
årets resultat	-140 006
Totalt	-3 280 488
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	37 200
balanseras i ny räkning	-3 317 688
Summa	-3 280 488

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		839 624	861 564
Övriga rörelseintäkter		28 025	18 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		867 649	880 164
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-312 211	-336 720
Reparationer, underhåll		-131 583	-62 769
Fastighetskostnader		-100 986	-98 936
Övriga externa kostnader		-46 427	-35 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-340 398	-333 758
Summa rörelsekostnader		-931 605	-867 593
Rörelseresultat		-63 956	12 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 830	4 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 880	-99 731
Summa finansiella poster		-76 050	-95 476
Resultat efter finansiella poster		-140 006	-82 905
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-140 006	-82 905
Skatter			
Årets resultat		-140 006	-82 905

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	10 843 047	11 151 758
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	73 370	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	54 384	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 970 801	11 151 758
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		400	400
Andra långfristiga värdepappersinnehav		13 200	13 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 600	13 600
Summa anläggningstillgångar		10 984 401	11 165 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 184	23 467
Summa kortfristiga fordringar		24 184	23 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		295 788	413 118
Summa kassa och bank		295 788	413 118
Summa omsättningstillgångar		319 972	436 585
SUMMA TILLGÅNGAR		11 304 373	11 601 943

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 872 500	7 872 500
Fond för yttre underhåll		1 011 221	974 021
Summa bundet eget kapital		8 883 721	8 846 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 177 682	-3 057 577
Årets resultat		-140 006	-82 905
Summa fritt eget kapital		-3 317 688	-3 140 482
Summa eget kapital		5 566 033	5 706 039
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	5 469 000	5 659 750
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		-64 000	-64 000
Summa långfristiga skulder		5 405 000	5 595 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		64 000	64 000
Leverantörsskulder		25 132	16 788
Skatteskulder		2 649	1 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 559	217 965
Summa kortfristiga skulder		333 340	300 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 304 373	11 601 943

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	66
-Fastighetsförbättringar	20
-Stambyte	40
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier	5

Not 2 Föreningens direkta kostnader

Driftkostnader	2020	2019
El	51 524	57 870
Värme	197 608	211 297
Vatten	48 890	46 566
Sophämtning/renhållning	14 189	20 987
Summa	312 211	336 720

Reparationer, underhåll

VVS	4 938	15 198
Bygg, målning	38 705	5 418
Hiss	10 528	8 339
Tvättstuga	12 684	3 895
Hiss, besiktning m m	7 782	7 688
Övrigt	56 945	22 231
Summa	131 582	62 769

Fastighetskostnader

Städning	24 000	24 000
Byte/tvätt entrémattor	4 205	4 204
Gård	3 068	3 373
Kabel-TV	3 889	3 996
Fastighetsförsäkring	31 528	30 315
Fastighetsavgift	34 296	33 048
Summa	100 986	98 936

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 032 623	14 847 763
-Nyanskaffningar	25 500	184 860
	<u>15 058 123</u>	<u>15 032 623</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 880 865	-3 547 107
-Årets avskrivning enligt plan	-334 211	-333 758
	<u>-4 215 076</u>	<u>-3 880 865</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 843 047	11 151 758
Taxeringsvärde, byggnad	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde, mark	29 000 000	29 000 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	74 613	0
Vid årets slut	<u>74 613</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	0
-Årets avskrivning enligt plan	-1 243	0
Vid årets slut	<u>-1 243</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 370	0

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	31 000
-Nyanskaffningar	59 328	0
-Avyttringar och utrangeringar		-31 000
Vid årets slut	<u>59 328</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	-31 000
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0	31 000
-Årets avskrivning enligt plan	-4 944	0
Vid årets slut	<u>-4 944</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 384	0

Not 6 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas		
- efter mer än fem år efter balansdagen	5 213 000,00	5 403 750,00
- inom två till fyra år efter balansdagen	192 000,00	192 000,00
- inom ett år efter balansdagen	64 000,00	64 000,00
	5 469 000,00	5 659 750,00

Lånebelopp	Amortering/år	Räntesats, 2020-12-31	Räntesats, 2019-12-31
138 000	12 000,00	1,49	1,49
391 000	4 000,00	1,21	1,21
994 000	24 000,00	0,85	1,40
1 000 000	0	1,23	1,52
1 446 000	24 000,00	1,63	1,63
1 500 000	0	1,03	1,87
5 469 000	64 000,00		

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

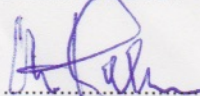
	2020-12-31	2019-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckning	9 963 400	9 963 400
Summa panter och säkerheter	9 963 400	9 963 400

Eventalförpliktelser

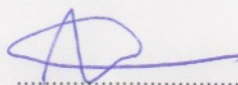
Övriga eventalförpliktelser	0	0
Summa eventalförpliktelser	0	0

Underskrifter

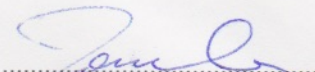
Stockholm 2021-03-12



Christer Hellman
Ordförande

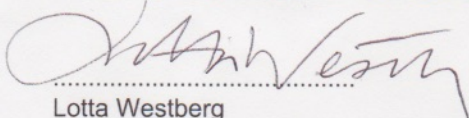


Murielle Grudet
Ledamot



Jennie Erwing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Lotta Westberg
Intern revisor

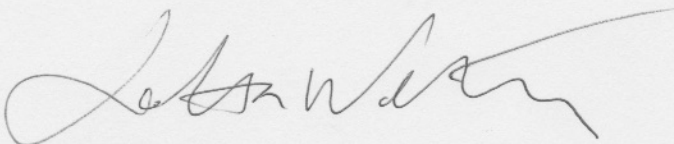
REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vid granskning av Bostadsföreningen Stjernfallets räkenskaper för tiden 2020-01-01 till 2020-12-31 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 2020-05-05



Lotta Westberg