

Årsredovisning för
BF Stjernfallet upa
702002-1494

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Stjernfallet upa, 702002-1494 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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

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.

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett.

Reparationer, underhåll

En större upprustning av gården har gjorts. Pagod, soffor, bord och grill har köpts in, och även inredning som kuddar, filtar och blomsterarrangemang har gjort gården till en trevlig oas för medlemmarna.

Källaren har fått sin årliga rensning och städning. Reparation av expansionssystemet har utförts. Under året har Stockholms Stad haft problem med sophämtningen. Föreningen har klarat det tack vare styrelsens och frivilliga medlemmars gemensamma insats med att paketera och bära iväg sopor till depå i området.

Ekonomi

Vintern har varit mild, vilket gjort att föreningens kostnader för värme och snöröjning har varit låga. Avgiften är oförändrad sedan 2012. Allmänna utrymmen och inventarier har hanterats varsamt av medlemmarna, så inga stora reparationer har varit nödvändiga.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Lars Åberg	ordförande
Murielle Grudet	ledamot
Johan Palmgren	ledamot
Christer Hellman	ledamot
Jenny Erwing	suppleant

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

I januari har en extra stämma hållits för att anta nya stadgar, som innebär ändring i kallelseförfarandet och precisering av kvalificerad majoritet. De kommer fastställas på ordinarie stämma under våren. För övrigt har inga händelser av väsentlig betydelse inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut.

Flerårsöversikt					<i>Belopp i kr</i>
<i>Resultat och ställning</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Nettoomsättning	849 174	813 804	798 963	798 964	793 030
Resultat efter finansiella poster	-167 477	-148 332	-232 266	-138 806	-298 861
Balansomslutning	12 090 214	12 578 010	12 680 838	12 612 537	12 760 772
<i>Nyckeltal/kvm/totalyta</i>					
Årsavgift	657,0	669,0	657,0	657,0	657,0
Lån	4 805,0	5 058,0	5 057,0	4 893,0	4 687,0
Elkostnad	36,0	34,0	35,0	29,0	30,0
Värmekostnad	168,0	171,0	186,0	160,0	187,0
Vattenkostnad	36,0	34,0	32,0	25,0	35,0

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 602 000
årets resultat	-167 477
Totalt	-2 769 477
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	31 200
balanseras i ny räkning	-2 800 677
Summa	-2 769 477

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

14

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		849 174	813 804
Övriga rörelseintäkter		11 600	30 000
		<u>860 774</u>	<u>843 804</u>
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer, underhåll		-148 034	-68 910
Driftskostnader		-321 809	-339 515
Fastighetskostnader		-55 013	-81 973
Övriga externa kostnader		-71 736	-66 389
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-337 185	-337 185
Rörelseresultat		<u>-73 003</u>	<u>-50 168</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 566	4 939
Räntekostnader		-98 040	-103 103
Resultat efter finansiella poster		<u>-167 477</u>	<u>-148 332</u>
Resultat före skatt		<u>-167 477</u>	<u>-148 332</u>
Årets resultat		<u>-167 477</u>	<u>-148 332</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11 631 641	11 962 626
Inventarier, verktyg och installationer	4	6 200	12 400
		<u>11 637 841</u>	<u>11 975 026</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		400	400
Andra långfristiga värdepappersinnehav		13 200	13 200
		<u>13 600</u>	<u>13 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 651 441</u>	<u>11 988 626</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		87	0
Övriga fordringar		850	849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 950	17 053
		<u>30 887</u>	<u>17 902</u>
Kassa och bank		<u>407 886</u>	<u>571 482</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>438 773</u>	<u>589 384</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 090 214</u>	<u>12 578 010</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 872 500	7 872 500
Fond för yttre underhåll		905 621	874 421
		<u>8 778 121</u>	<u>8 746 921</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 633 200	-2 453 667
Årets resultat		-167 477	-148 333
		<u>-2 800 677</u>	<u>-2 602 000</u>
Summa eget kapital		<u>5 977 444</u>	<u>6 144 921</u>
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 818 750	6 150 000
		<u>5 818 750</u>	<u>6 150 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 000	0
Leverantörsskulder		16 972	30 874
Skatteskulder		0	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 048	252 162
		<u>294 020</u>	<u>283 089</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 090 214</u>	<u>12 578 010</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Övriga ställda pantar och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 963 400	9 963 400
Summa	<u>9 963 400</u>	<u>9 963 400</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	0	0
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Handwritten signature

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

JA

Not 2 Rörelsens kostnader

Reparationer, underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
VVS	32 913	6 984
Hiss	33 219	12 531
El	0	10 746
Tvättstuga	2 234	14 346
Hiss, besiktning m m	5 882	10 384
Övrigt	25 720	8 029

99 968 63 020

Driftskostnader

El	43 672	41 337
Värme	204 518	208 536
Vatten	43 574	41 456
Snöröjning	0	13 200
Sophämtning/renhållning	30 045	34 986

321 809 339 515

Fastighetskostnader

Städning	25 450	24 000
Byte/tvätt entrémattor	4 173	3 895
Gård	14 589	2 225
Kabel-TV	3 854	3 665
Fastighetsförsäkring	23 453	22 378
Fastighetsavgift	31 560	31 700

103 079 87 863

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	14 847 763	14 847 763
-Nyanskaffningar		0
Vid årets slut	14 847 763	14 847 763

Akkumulerade avskrivningar

-Vid årets början	-2 885 137	-2 554 152
-Årets avskrivning	-330 985	-330 985
Vid årets slut	-3 216 122	-2 885 137

Redovisat värde vid årets slut

11 631 641 11 962 626

Taxeringsvärde:

Byggnad	10 400 000	10 400 000
Mark	20 000 000	20 000 000

Not 4 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	31 000	31 000
	31 000	31 000
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-18 600	-12 400
-Årets avskrivning	-6 200	-6 200
	-24 800	-18 600
Redovisat värde vid årets slut	6 200	12 400

Not 5 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	5 818 750	6 150 000

Amortering, långfristiga skulder

Lånet om 192 750 kr. var vid årets början 500 000 kr. En amortering om 300 000 kr. gjordes i april, och fr o m i höstas amorteras det med 6 000 kr. per kvartal.

<u>Räntesatser %</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
250 000	2,38	2,38
400 000	1,12	1,125
192 750	1,15	1,05
1 000 000	2,18	2,18
1 000 000	1,52	1,52
1 500 000	1,3	1,3
1 500 000	1,87	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	874 421	-2 453 667	-148 332
Avsättning till underhållsord		31 200	-31 200	
Disposition enl. årsstämma			-148 333	148 332
Årets resultat				-167 477
Vid årets slut	7 872 500	905 621	-2 633 200	-167 477

Underskrifter

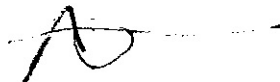
Stockholm 2018-



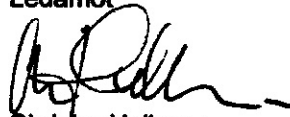
Lars Åberg
Ordförande



Johan Palmgren
Ledamot

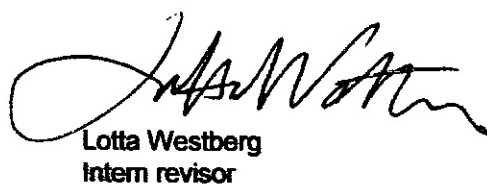


Murielle Grudet
Ledamot



Christer Hellman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-



Lotta Westberg
Intern revisor

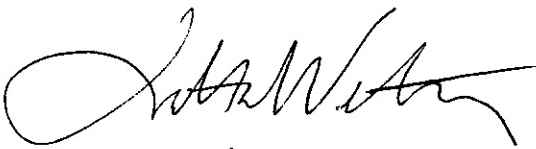
REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vid granskning av Bostadsföreningen Stjernfallets räkenskaper för tiden 2017-01-01 till 2017-12-31 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 2018-02-23

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lotta Westberg', with a large, stylized initial 'L'.

Lotta Westberg