

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stierncrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Bromma.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hälsovårdens samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,2 procent. Samfälligheten förvaltar gA:1 vägar, parkeringar, lekplatser, grönytor, GA:2 VA, GA:3 bredband, telefoni, GA:4 sophus Ockrav.

Styrelsen

Carl Mikael Jakobsson	Vice ordförande
Afsaneh Kasiri	Ledamot
Tage Tommy Qvarfordth	Ledamot

Niklas Erik Valentin Bergsten	Suppleant
-------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	PwC
----------------	------------------	-----

Valberedning

Cecilia Oppenheim
Eino Ráni
Peter Sandberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Stämman skedde fysiskt och digitalt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsövärdén 7	2009	Bromma

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fTX-aggregat/luftburen värme/Solfångare.

Byggnadsår och ytor

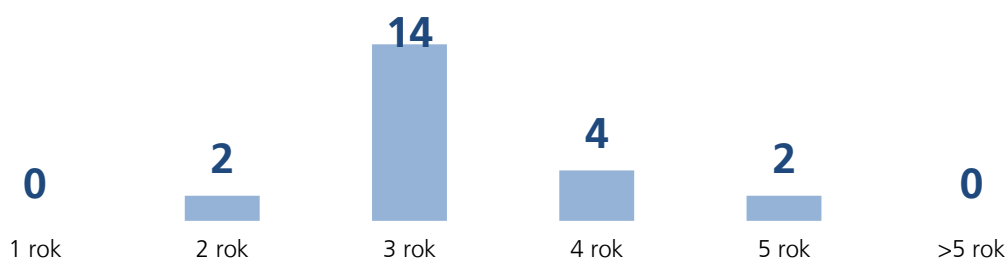
Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 926 m², varav 1 926 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning och rostskyddsbehandling av ställningar till solfångare	2021
Behandling av golv i entré	2021
Ombyggnation av värmesystem	2021
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning/Fastighetskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Källsortering	SUEZ Recycling AB
El	Ellevio AB och OX2 Vindel AB
"Trappstädning"	Städpoolen AB
Snöröjning och halkbekämpning	Tingvalla Mark AB via SBC
IMD (individuell mätning och debitering av vatten och el)	Techem Sverige AB
Total service av hissarna	KONE hissar AB
Varmvatten	Stockholm Exergi AB
Entremattor	Berendsen Textil Service AB
TV	Sappa
Underhåll sopkasun	Lövågen mark & trädgård

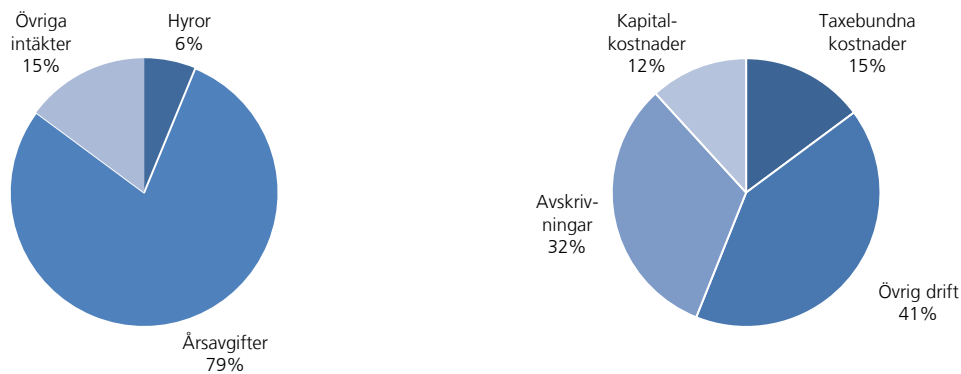
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och har stärkts ytterligare under det senaste året. Under året har två lån bundits om till lägre räntor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 607 677	3 974 207
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 654 180	2 071 031
Finansiella intäkter	876	327
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 867
Ökning av kortfristiga skulder	0	34 444
	1 655 056	2 126 669
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	934 827	1 223 144
Finansiella kostnader	192 064	246 015
Ökning av kortfristiga fordringar	3 813	0
Minskning av långfristiga skulder	86 422	24 039
Minskning av kortfristiga skulder	87 829	0
	1 304 955	1 493 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 957 778	4 607 677
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	350 101	633 470

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två "städdagar" har genomförts där gemensamma förråd har rengjorts och grönområden rensats. Många föreningsmedlemmar har deltagit med stort engagemang. Vi har fortsatt haft hjälp av trädgårdsfirman Ulla Stinas Trädgårdsservice för att underhålla våra planteringar. Det har påbörjats en plantering på baksidan av hus B (Limonitvägen 8).

Anbudsförfarandet för att hitta de som kan utföra nödvändiga anpassningar av föreningens system för produktion av värme och varmvatten fortgår. Arbetet har dock pausats lite pga. situationen med Covid.

Under året genomfördes besiktning av tak och fasad.

Ett städskåp har köpts in och står i undercentral på Limonitvägen 8.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el och vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	681	660
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 626	9 670	9 683	9 724
Elkostnad/m ² totalyta	95	127	118	104
Värmekostnad/m ² totalyta	15	19	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	128	111	100
Soliditet (%)	78	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2	76	2 824	-526
Nettoomsättning (tkr)	1 645	1 617	1 647	1 610

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 926 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 847 926	0	0	34 847 926
Upplåtelseavgifter	28 512 074	0	0	28 512 074
Fond för yttre underhåll	1 049 443	234 163	0	815 280
S:a bundet eget kapital	64 409 443	234 163	0	64 175 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	367 430	-234 163	75 592	526 001
Årets resultat	1 557	1 557	-75 592	75 592
S:a fritt eget kapital	368 987	-232 606	0	601 593
S:a eget kapital	64 778 430	1 557	0	64 776 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	60 159
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 163
summa balanserat resultat	-172 447

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-172 447
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 644 940	1 616 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 240	454 240
Summa rörelseintäkter		1 654 180	2 071 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-643 353	-764 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 328	-423 858
Personalkostnader	Not 6	-29 147	-34 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 607	-526 607
Summa rörelsekostnader		-1 461 434	-1 749 751
RÖRELSERESULTAT		192 746	321 280
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		876	327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 064	-246 015
Summa finansiella poster		-191 188	-245 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 557	75 592
ÅRETS RESULTAT		1 557	75 592

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	78 526 817	79 053 424
Summa materiella anläggningstillgångar	78 526 817	79 053 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 526 817	79 053 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	142
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 965 880	4 615 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	4 169	0
Summa kortfristiga fordringar	4 970 049	4 616 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 970 049	4 616 135
SUMMA TILLGÅNGAR	83 496 865	83 669 559

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 360 000	63 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 049 443	815 280
Summa bundet eget kapital		64 409 443	64 175 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		367 430	526 001
Årets resultat		1 557	75 592
Summa fritt eget kapital		368 987	601 593
SUMMA EGET KAPITAL		64 778 430	64 776 873
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 452 447	7 489 707
Summa långfristiga skulder		18 452 447	7 489 707
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	86 422	11 135 584
Leverantörsskulder		21 762	87 804
Skatteskulder		1 573	1 478
Övriga skulder		12 690	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	143 541	178 113
Summa kortfristiga skulder		265 988	11 402 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 496 865	83 669 559

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 311 058	1 311 058
Hyror parkering	103 350	103 350
Varmvattenintäkter	32 047	25 444
Vatten-/värmeintäkter	89 914	80 116
Elintäkter	0	96 832
Elintäkter moms *	108 576	0
Öresutjämning	-5	-8
	1 644 940	1 616 791

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	445 000
Övriga intäkter	9 240	9 240
	9 240	454 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	3 192
	Fastighetskötsel gård beställning	13 913	7 311
	Snöröjning/sandning	25 506	71 459
	Städning entreprenad	32 236	31 551
	Mattvätt/Hyrmattor	12 085	11 304
	Hissbesiktning	3 605	3 509
	Gemensamma utrymmen	4 318	0
	Sophantering	4 000	5 000
	Gård	17 592	15 166
	Serviceavtal	39 737	37 190
	Förbrukningsmateriel	26 908	11 060
	Teleport/hissanläggning	0	5 910
	Brandskydd	2 271	14 950
	Fordon	709	0
		182 880	217 602
	Reparationer		
	Lås	6 343	2 398
	Elinstallationer	3 039	0
		9 382	2 398
	Taxebundna kostnader		
	El *	176 655	244 275
	Värme *	28 168	35 772
	Sophämtning/renhållning	31 748	31 170
		236 571	311 217
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 470	17 800
	Självrisk	0	1 800
	Samfällighetsavgift	164 306	182 493
	Kabel-TV	14 036	16 016
		198 812	218 109
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 708	15 136
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	643 353	764 462

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 387	3 177
	Juridiska åtgärder	0	859
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	142	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 375	26 250
	Föreningskostnader	613	1 571
	Styrelseomkostnader	700	0
	Fritids- och trivselkostnader	499	431
	Förvaltningsarvode	205 944	202 818
	Förvaltningsarvodena övriga	3 000	0
	Administration	623	3 376
	Konsultarvode	21 025	180 907
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		262 328	423 858

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 100	26 500
	Sociala kostnader	5 047	8 324
		29 147	34 824
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	526 607	526 607
		526 607	526 607
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 310 000	82 310 000
	Utgående anskaffningsvärde	82 310 000	82 310 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 256 576	-2 729 969
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 607	-526 607
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 783 183	-3 256 576
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 526 817	79 053 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		38 400 000	38 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 400 000	38 400 000
		38 400 000	38 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 102	8 316
	Klientmedel hos SBC	4 957 778	4 607 677
		4 965 880	4 615 993
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Elkostnader	4 169	0
		4 169	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	815 280	581 117
	Reservering enligt stadgar	234 163	234 163
	Reservering enligt stämmobeslut	0	45 535
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-45 535
	Vid årets slut	1 049 443	815 280

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	0,900 %	7 489 707	7 525 739
	SBAB	0,900 %	5 539 162	5 570 552
	SBAB	0,910 %	5 510 000	5 529 000
	Summa skulder till kreditinstitut		18 538 869	18 625 291
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-86 422	-11 135 584
			18 452 447	7 489 707

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 106 759 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	21 500
	Sociala avgifter	0	6 755
	Ränta	0	2 690
	Avgifter och hyror	143 541	147 168
		143 541	178 113

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Företaget Låspunkten AB kommer under början av året att byta ut nuvarande passersystem med kod till ett system med telefoni där man kan ringa upp till den man skall besöka som då kan släppa in vederbörande via telefonen. Som boende får man en så kallad tag som används vid passage.

Under våren kommer det att utföras en OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Vi tittar på möjligheten för att bygga om/till cykelförrådet.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2021

Carl Mikael Jakobsson
Vice ordförande

Afsaneh Kasiri
Ledamot

Tage Tommy Qvarfordth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Öhrlings Pricewaterhouse Coppers AB
Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-09 09:37:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF STIERNCRONA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-06 09:17:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AFSANEH KASIRI

Datum

Afsaneh Kasiri

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-08 10:42:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tage Tommy Qvarfordth

Datum

Tommy Qvarfordth

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-07 07:59:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Mikael Jakobsson

Datum

Mikael Jakobsson

Leveranskanal: E-post