
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Stjärnkullen
Org nr: 716421-1950



Innehållsförteckning

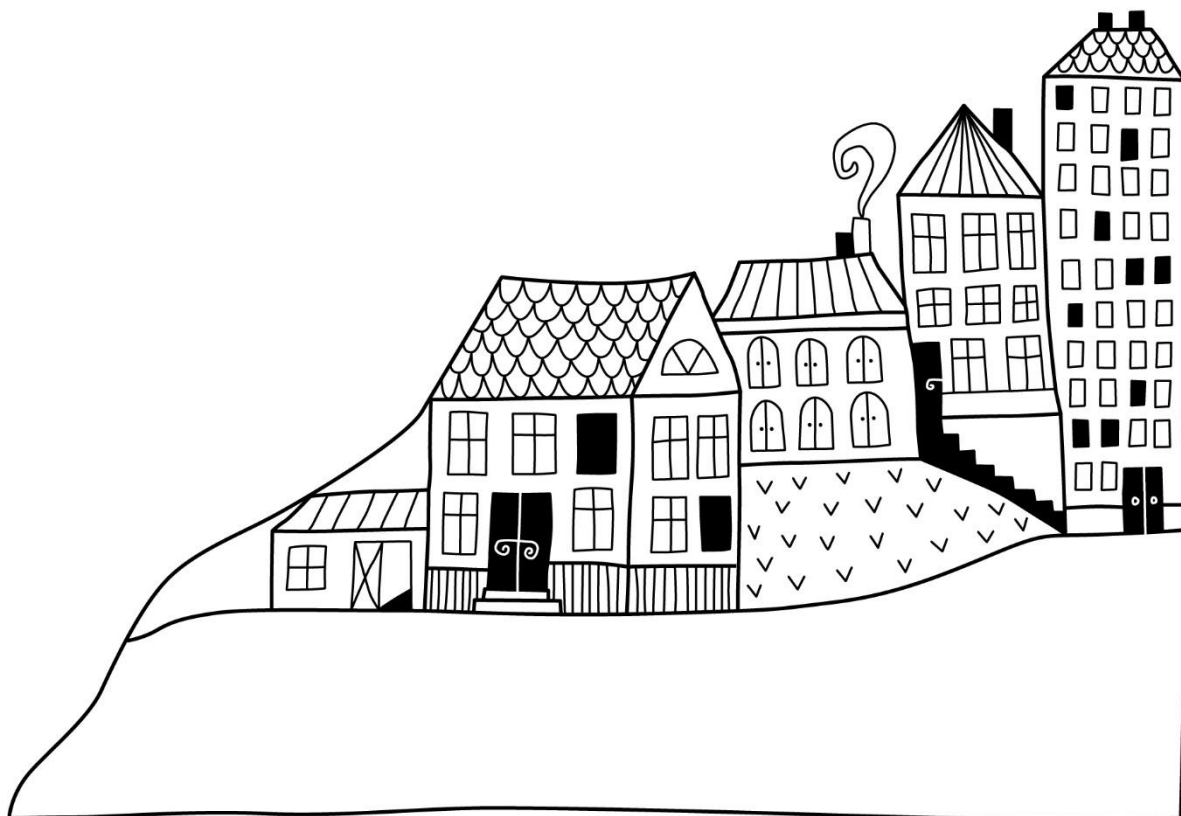
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stjärnkullen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 184 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 344 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Porla Brunn 1 i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller 58 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastigheternas adress är Medevigatan 2-6, Olivecronas väg 16-18 och Valentin Sabbats gata 1-5 i Stockholm stad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
6	8	14	26	3	1	58

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
3	34

Total tomtarea 1 775 m²

Total bostadsarea 4 624 m²

Total lokalarea 222 m²

Årets taxeringsvärde 171 874 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 171 874 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018 och visar på ett underhållsbehov på 560 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 494 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Sarah André	Ordförande	Stämman
Johan Björnson	Ledamot	Stämman
Svante Hag	Ledamot	Stämman
Jan-Erik Höjvall	Ledamot	Stämman
Anela Coso	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Boel Karlin	Stämman
Jonas Wu	Stämman
Eva Forssell	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Dan Myrberg Engzells Revisionsbyrå AB	Föreningsvald revisor Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Daniel Ek	Föreningsvald revisor

Valberedning	Kommentar
Heléne Almqvist Daniel Takayama	Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

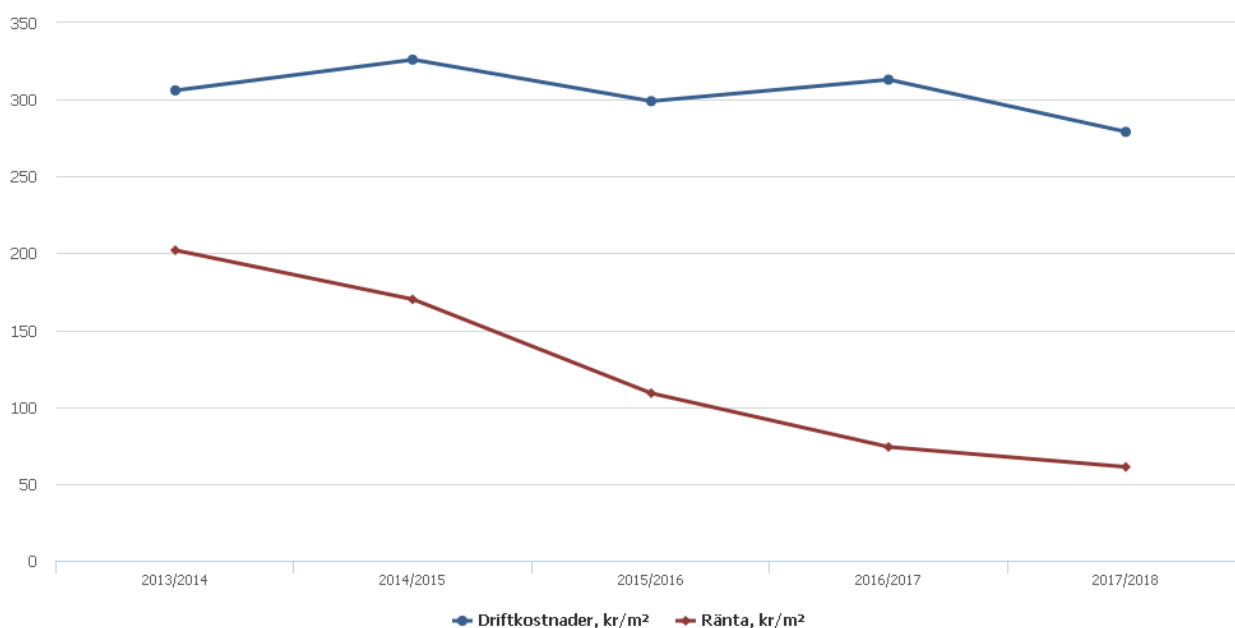
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 537 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	3 732	3 720	3 721	3 721	3 665
Resultat efter finansiella poster	-840	-850	-995	-1 212	502
Balansomslutning	300 290	302 750	304 660	307 198	309 719
Soliditet %	90	89	89	89	88
Likviditet %	244	271	258	306	377
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	537	537	537	537	565
Driftkostnader, kr/m ²	279	313	299	326	306
Ränta, kr/m ²	61	74	109	170	202
Lån, kr/m ²	6 204	6 523	6 742	7 066	7 339

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	272 040 000	0	1 996 822	-2 847 667	-849 877
Disposition enl. årsstämmobeslut				-849 877	849 877
Reservering underhållsfond			494 000	-494 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-839 559
Vid årets slut	272 040 000	0	2 490 822	-4 191 544	-839 559

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 697 544
Årets resultat	-839 559
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-494 000

Summa -5 031 102

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 5 031 102

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 732 602	3 719 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 538	36 918
Summa rörelseintäkter		3 773 140	3 756 637
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 350 783	-1 516 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-718 415	-495 040
Personalkostnader	Not 6	-67 780	-75 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 183 690	-2 142 500
Summa rörelsekostnader		-4 320 668	-4 229 554
Rörelseresultat		-547 528	-472 917
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	2 784	2 668
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	693	220
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-295 507	-379 847
Summa finansiella poster		-292 030	-376 959
Resultat efter finansiella poster		-839 559	-849 877
Årets resultat		-839 559	-849 877

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	298 126 670	300 269 170
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	370 710	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	124 375
Summa materiella anläggningstillgångar		298 497 380	300 393 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	29 000	29 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 000	29 000
Summa anläggningstillgångar		298 526 380	300 422 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-4 170	0
Övriga fordringar	Not 15	507	-26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	65 197	27 231
Summa kortfristiga fordringar		61 534	27 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 702 023	2 300 649
Summa kassa och bank		1 702 023	2 300 649
Summa omsättningstillgångar		1 763 557	2 327 854
Summa Tillgångar		300 289 937	302 750 399

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	272 040 000	272 040 000	
Fond för yttre underhåll	2 490 822	1 996 822	
Summa bundet eget kapital	274 530 822	274 036 822	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 191 544	-2 847 667	
Årets resultat	-839 559	-849 877	
Summa fritt eget kapital	-5 031 102	-3 697 544	
Summa eget kapital	269 499 720	270 339 278	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 066 250	31 551 250
Summa långfristiga skulder		30 066 250	31 551 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	60 000
Leverantörsskulder	Not 19	16 965	51 436
Skatteskulder	Not 20	234 388	232 387
Övriga skulder	Not 21	23 420	20 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	449 195	495 347
Summa kortfristiga skulder		723 968	859 870
Summa Eget kapital och Skulder		300 289 937	302 750 399

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation Låssystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 481 672	2 579 477
Årsavgifter, lokaler	130 476	32 619
Hyror, garage	732 600	734 458
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-8 280
Vattenavgifter	118 000	114 343
Elavgifter	269 854	267 101
Summa nettoomsättning	3 732 602	3 719 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	20 177	2 464
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	5
Övriga rörelseintäkter	20 004	25 029
Försäkringsersättningar	0	8 700
Summa övriga rörelseintäkter	40 538	36 918

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	0	-64 340
Reparationer	-137 118	-222 063
Självrisk	0	-44 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 513	-116 875
Försäkringspremier	-47 167	-44 820
Kabel- och digital-TV	-49 395	-48 188
Återbäring från Riksbyggen	6 375	7 800
Obligatoriska besiktningar	-61 882	-54 733
Snö- och halkbekämpning	0	-2 375
Förbrukningsinventarier	-2 473	-8 914
Vatten	-87 696	-92 283
Fastighetsel	-524 543	-473 136
Uppvärmning	-257 908	-235 761
Sophantering och återvinning	-29 725	-46 305
Förvaltningsarvode drift	-41 738	-70 275
Summa driftkostnader	-1 350 783	-1 516 567

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-551 240	-336 158
IT-kostnader	-106 093	-114 221
Arvode, yrkesrevisorer	-22 125	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 008	-8 243
Kreditupplysningar	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 553	-2 688
Telefon och porto	-2 173	-1 480
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Konsultarvoden	0	-5 420
Bankkostnader	-3 323	-780
Övriga externa kostnader	0	-2 500
Summa övriga externa kostnader	-718 415	-495 040

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Styrelsearvoden	-36 000	-43 900
Sammanträdesarvoden	-12 000	-4 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-9 900
Sociala kostnader	-16 280	-17 447
Summa personalkostnader	-67 780	-75 447

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 142 500	-2 142 500
Avskrivning Installationer	-41 190	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 183 690	-2 142 500

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	2 784	2 668
Summa resultat från andelar i koncernföretag	2 784	2 668

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	668	88
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	68
Övriga ränteintäkter	0	64
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	693	220

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-294 022	-379 847
Övriga räntekostnader	-1 485	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-295 507	-379 847

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	257 100 000	257 100 000
Mark	51 100 000	51 100 000
	308 200 000	308 200 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	308 200 000	308 200 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 930 830	-5 788 330
	- 7 930 830	- 5 788 330
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 142 500	-2 142 500
	- 2 142 500	- 2 142 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 073 330	- 7 930 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	298 126 670	300 269 170
Varav		
Byggnader	247 026 670	249 169 170
Mark	51 100 000	51 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	164 000 000	164 000 000
Lokaler	7 874 000	7 874 000
Totalt taxeringsvärde	171 874 000	171 874 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 800 000</i>	<i>93 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 074 000</i>	<i>78 074 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installation Låssystem	411 900	
	411 900	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-41 190	
	- 41 190	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-41 190	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 41 190	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	370 710	0
Varav		
Installationer	370 710	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	29 000	29 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	29 000	29 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 170	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-4 170	0

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	507	-26
Summa övriga fordringar	507	-26

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 910	27 231
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 287	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 197	27 231

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	58 942	528 271
Transaktionskonto	1 643 081	1 772 378
Summa kassa och bank	1 702 023	2 300 649

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	30 066 250	31 611 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 066 250	31 551 250

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80 %		11 080 000,00	-11 035 000,00	45 000,00	0,00
NORDEA	0,80 %	2019-05-22	9 931 250,00	0,00	0,00	9 931 250,00
SWEDBANK	0,59%	2019-06-19	0,00	9 535 000,00	0,00	9 535 000,00
NORDEA	0,95%	2020-08-12	10 600 000,00	0,00	0,00	10 600 000,00
Summa			31 611 250,00	-1 500 000,00	45 000,00	30 066 250,00

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	16 965	51 436
Summa leverantörsskulder	16 965	51 436

Not 20 Skatteskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skatteskulder	234 388	232 387
Summa skatteskulder	234 388	232 387

Not 21 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mottagna depositioner	23 000	19 800
Avräkning hyror och avgifter	420	900
Summa övriga skulder	23 420	20 700

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	17 563	51 520
Upplupna elkostnader	34 859	27 024
Upplupna vattenavgifter	8 023	15 327
Upplupna värmekostnader	14 050	9 959
Upplupna kostnader för renhållning	0	15 219
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 500
Upplupna styrelsearvoden	63 298	60 842
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 402	294 957
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 195	495 347

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	36 160 000	36 160 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sarah André

Johan Björnson

Svante Hag

Jan-Erik Højvall

Anela Coso

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Dan Myrberg
Föreningsvald revisor

