

Årsredovisning för  
**BF Stjernfallet upa**  
702002-1494

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Stjernfallet upa, 702002-1494 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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.

#### 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, 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 2 överlåtelse skett.

#### Reparationer, underhåll

Projektet med golvvärme i gårdshuset är slutfört. Kostnad för konsulter och utförandet blev 305 000 kr. varav 120 000 kr. belastade 2018 och 185 000 kr. har belastat 2019. Källaren har fått sin årliga rensning och städning. Det är gott om rättor i Stockholms stad. Jakten på att stänga dem ute fortsätter och kan nog anses som ett konstant projekt. På gården har blommor och växter planterats efter säsong, vilket flera medlemmar har meddelat styrelsen att de uppskattar väldigt mycket.

#### 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 64 000 kr. per år. 2018 amorterades det 52 000 och 2017, 24 000. Dessutom gjordes en engångsamortering om 100 000 kr. så totalt amorterades det 164 000 kr. under 2019. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och likviditeten är mycket god. Styrelsen har bra kontakt med Handelsbanken där föreningens lån ligger, och har aktivt förhandlat om räntan på de lån som lagts om under året. Snitträntan på föreningens sju lån är 1,502 %. För 2018 var den 1,637 %, och för 2017 1,645 %.

### Övrigt

För första gången gjordes en gemensam städning av gården under våren. Gården fick en rejäl uppfräschning under 2017 till mångas glädje, och det är trevligt för alla att den hålls välskött och städad. Vi får alla se till att vi plockar undan efter oss innan vi lämnar gården efter både enskilda och gemensamma aktiviteter.

Sopkärl för matavfall har installerats och hushållssoporna har därmed minskat betydligt.

### Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Lars Åberg	ordförande
Murielle Grudet	ledamot
Christer Hellman	ledamot
Jennie 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>	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2015-12-31
Nettoomsättning	861 564	853 451	849 174	813 804	798 963
Resultat efter finansiella poster	-82 905	-188 500	-167 477	-148 332	-232 266
Balansomslutning	11 601 943	11 851 970	12 090 214	12 578 010	12 680 838
<i>Nyckeltal/kvm/totalyta</i>					
Årsavgift	657,0	657,0	657,0	669,0	657,0
Lån	4 654,0	4 779,0	4 805,0	5 058,0	5 057,0
Elkostnad	48,0	43,0	36,0	34,0	35,0
Värmekostnad	174,0	173,0	168,0	171,0	186,0
Vattenkostnad	38,0	37,0	36,0	34,0	32,0

### Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 020 377
årets resultat	-82 905
<b>Totalt</b>	<b>-3 103 282</b>
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	37 200
balanseras i ny räkning	-3 140 482
<b>Summa</b>	<b>-3 103 282</b>

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning		861 564	853 451
Övriga rörelseintäkter		18 600	24 619
		880 164	878 070
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>	2		
Reparationer, underhåll		-62 769	-43 956
Driftskostnader		-336 720	-340 381
Fastighetskostnader		-98 936	-95 094
Övriga externa kostnader		-35 410	-157 909
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 758	-337 185
<b>Rörelseresultat</b>		12 571	-96 455
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		4 255	4 255
Räntekostnader		-99 731	-96 300
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-82 905	-188 500
<b>Resultat före skatt</b>		-82 905	-188 500
<b>Årets resultat</b>		-82 905	-188 500

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	11 151 758	11 300 656
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
		11 151 758	11 300 656
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		400	400
Andra långfristiga värdepappersinnehav		13 200	13 200
		13 600	13 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 165 358	11 314 256
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		0	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 467	22 493
		23 467	23 493
<b><i>Kassa och bank</i></b>		413 118	514 221
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		436 585	537 714
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 601 943	11 851 970

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>6</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 872 500	7 872 500
Fond för yttre underhåll		974 021	936 821
		<u>8 846 521</u>	<u>8 809 321</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 057 577	-2 831 877
Årets resultat		-82 905	-188 500
		<u>-3 140 482</u>	<u>-3 020 377</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 706 039</u>	<u>5 788 944</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>5</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 595 750	5 759 750
		<u>5 595 750</u>	<u>5 759 750</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		64 000	52 000
Leverantörsskulder		16 788	16 352
Skatteskulder		1 401	441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 965	234 483
		<u>300 154</u>	<u>303 276</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>11 601 943</u>	<u>11 851 970</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**

*Reparationer, underhåll*

	2019-12-31	2018-12-31
VVS	15 198	5 928
Bygg/målning	5 418	0
Hiss	8 339	7 233
Tvättstuga	3 895	0
Hiss, besiktning m m	7 688	4 682
Övrigt	22 231	26 113
	<u>62 769</u>	<u>43 956</u>

*Driftskostnader*

Ei	57 870	52 054
Värme	211 297	209 928
Vatten	46 566	45 705
Sophämtning/renhållning	20 987	32 694
	<u>336 720</u>	<u>340 381</u>

*Fastighetskostnader*

Städning	24 000	24 000
Byte/tvätt entrémattor	4 204	4 206
Gård	3 373	4 098
Kabel-TV	3 996	3 922
Fastighetsförsäkring	30 315	26 780
Fastighetsavgift	33 048	32 088
	<u>98 936</u>	<u>95 094</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 847 763	14 847 763
-Nyanskaffningar	184 860	0
Vid årets slut	<u>15 032 623</u>	<u>14 847 763</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 547 107	-3 216 122
-Årets avskrivning	-333 758	-330 985
Vid årets slut	<u>-3 880 865</u>	<u>-3 547 107</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 151 758</b>	<b>11 300 656</b>

*Taxeringsvärde:*

Byggnad	12 400 000	10 400 000
Mark	29 000 000	20 000 000



#### Not 4 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 000	31 000
-Avyttringar och utrangeringar	-31 000	0
	0	31 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-31 000	-24 800
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	31 000	0
-Årets avskrivning	0	-6 200
	0	-31 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

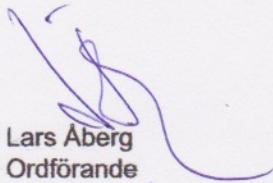
<i>Långfristiga skulder</i>		2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek		5 595 750	5 759 750
varav kortfristig del		64 000	52 000
<i>Lånebelopp</i>	<i>Amortering/år</i>	<i>2019-12-31 %</i>	<i>2018-12-31 %</i>
150 000	12 000	1,49	2,38
395 000	4 000	1,21	1,21
144 750	24 000	1,40	1,87
1 000 000	0	1,40	2,18
1 000 000	0	1,52	1,15
1 470 000	24 000	1,63	1,15
1 500 000	0	1,87	1,52

#### Not 6 Eget kapital

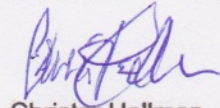
	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 872 500	936 821	-2 831 877	-188 500
Avsättning till underhållsord		37 200	-37 200	
Disposition enl. årsstämma			-188 500	188 500
Årets resultat				-82 905
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 872 500</b>	<b>974 021</b>	<b>-3 057 577</b>	<b>-82 905</b>

## Underskrifter

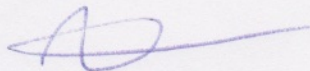
Stockholm 2020-03-31



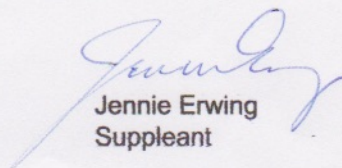
Lars Åberg  
Ordförande



Christer Hellman  
Ledamot

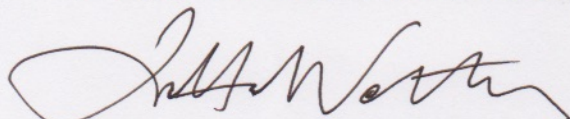


Murielle Grudet  
Ledamot



Jennie Erwing  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-18



Lotta Westberg  
Intern revisor

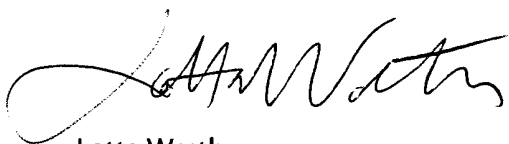
# REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vid granskning av Bostadsföreningen Stjernfallets räkenskaper för tiden 2019-01-01 till 2019-12-31 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 2020-02-18



Lotta Westberg