

Årsredovisning för  
**Brf Stjärnfallet nr 4**  
716416-7962

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Stjärnfallet nr 4 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2022-04-28

  
Kristina Tärnell  
Ledamot/Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnfallet nr 4, 716416-7962, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningens Stjärnfallet 4 ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf Stjärnfallet nr 4 består av 14 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Alla lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Föreningen bildades 1980 och är en äkta Bostadsrättsförening. Föreningen äger även marken.

Antalet medlemmar per 2020-12-31 utgör 21 stycken

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### **Genomförda åtgärder 2021**

Planerade åtgärder av engångskaraktär som genomfördes under 2021 är:

- Genomförande av taksäkerhetsåtgärder och byte av hela taket
- Radonmätning i fastigheten har genomförts

#### **Planerade eller genomförda åtgärder 2022**

Planerade åtgärder av engångskaraktär eller som inte sker årligen och som planeras eller är genomfört under 2022 är:

- Upprustning av trapphuset (300 000)
- Förbättring av ventilation enligt anmärkningar i OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Förändring av husets gemensamma ytor i lokalen mot Observatoriegatan samt källare inför eventuell avyttring av gemensamma ytor (under utredning)
- Brandutrymning gårdshus samt brandskydd (20 000)
- Fastighetsägarens egenkontroll

På sikt finns behov av andra åtgärder som inte anses vara akuta:

- Byte av fjärrvärmeanläggning (ca 300 000)
- Iordningställande av stenläggning på gården
- Eventuell renovering av de gemensamma källarförråden
- Byte av hiss

#### **Aktuella övriga frågor**

Styrelsen har också ett antal principfrågor och andra aktuella frågor som behöver avgöras eller förankras bland föreningens medlemmar:

- Principer för gemensamt arbete för fastigheten
- Problematiken kring rättor i fastighetens källare
- Checklista service och städning
- Gränsdragning försäkringsansvar bostadsrätt/föreningen
- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
- Energideklaration

#### **Ekonomi**

Ekonomi i föreningen är generellt i god balans men har gått med förlust flera år i rad.

" 2021 gick föreningens drift med ett underskott på 2,3 mkr (0,6 mkr 2020)

" Föreningens egna kapital uppgick till -2,4 mkr men det finns en dold reserv i övertäcket i fastigheten.

" Föreningens långsiktiga skuld har ökat från 2,2 mkr till 4,7 mkr. De kortfristiga skulderna har ökat från 118 tkr till 171 tkr.

" Fastigheten har ett bokfört värde på 1,9 mkr men har samtidigt ett taxeringsvärde på cirka 32 mkr vilket ger ett kraftigt övervärde jämfört med det bokförda värdet.

" Fond för yttre underhåll är normalt reglerat i föreningens stadgar och innehåller just nu 229 tkr. Föreningens ekonom menar att det inte behöver sättas av årligen.

### Driftsbudget 2022

Stora årliga förluster är inte bra ur perspektivet att det kan urholka likviditeten samt att det kan skapa en osäkerhet hos potentiella köpare kring föreningens ekonomi. Föreningen har dock valt att prioritera dels en ombyggnad av taket 2021 och en renovering av trapphuset 2022. Detta har finansierats genom upptagande av lån.

Föreningen har ökat intäkterna genom att hyra ut ett källarförråd och planen är att under 2023 öka hyresintäkten på föreningens lokal relativt mycket.

Föreningen har redovisat underskott under åren 2015-2021. Föreningens ekonomirådgivare har gett rådet att genomföra beslutade åtgärder och ta ett stort samlat underskott och därefter minimera underhållsåtgärderna under de kommande åren.

### Intäkter

Hyresavgifter bostad	660 000
Externa lokaler	130 000
<i>Totalt</i>	790 000

### Kostnader

Drift och förvaltning	545 000
Styrelsearvode	30 000
Fastighetsskatt	42 000
Reparation och underhåll	0
Avskrivning	140 000
Räntekostnader	35 000
<i>Totalt</i>	792 000

### Möten och aktiviteter

Under 2022 planeras följande aktiviteter i föreningen (preliminära datum):

- 26 april Vårstädning
- 17 maj Årsstämma (motion ska inlämnas i enlighet med föreningens stadgar)
- 17 oktober Höststädning

Styrelsemöten ska genomföras på följande datum (preliminära datum):

- Vårterminen 1 mars, 6 april, 12 maj och 7 juni
- Höstterminen 22 augusti, 17 oktober och 21 november

### Lägenheter

1501	Stopner Gawell
1401	Stephan Barsotti
1402	Tärnell
1403	Delemark
1301	Montalvo Schäfter
1302	Jönsson
1303	Lostelius
1201	Grönwall
1202	Wetterdal
1203	Tiderman
1101	Barsotti
1102	Grönwall Åberg
1001	BRF Stjärnfallet 4 (uthyrt Flog & birdie)
1002	Du Rietz
1003	Robert Löfvenmark (uthyrt)

### Styrelse

Kristina Tärnell ordförande  
Johan Gawell  
Bobby Montalvo

Olle Tiderman  
Robert Löfvenmark

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har situationen i omvärlden drastiskt förändrats på grund av Corona-smittan. Effekterna av de regleringar med mera som gjorts och görs kommer att ha effekt på ekonomin i stort och därigenom även på vår verksamhet. Dessa effekter går idag inte att bedöma långsiktigt.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	764 518	767 752	766 360	766 360
Resultat efter finansiella poster	-2 343 965	-637 672	46 278	-230 406
Soliditet, %	neg	neg	21	19

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre Fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	712 213	75 804	229 902	-1 041 719
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				-2 343 965
<b>Vid årets slut</b>	<b>712 213</b>	<b>75 804</b>	<b>229 902</b>	<b>-3 385 684</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt ansamlade förluster, kronor -3 385 684 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 041 719
årets resultat	-2 343 965
Totalt	-3 385 684
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-3 385 684
Summa	-3 385 684

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	764 518	767 752
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>764 518</u>	<u>767 752</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 902 535	-1 200 792
Personalkostnader	3	-34 596	-28 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-140 933	-140 933
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 078 064</u>	<u>-1 370 225</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 313 546</u>	<u>-602 473</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 347	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-34 766	-35 199
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-30 419</u>	<u>-35 199</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 343 965</u>	<u>-637 672</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 343 965</u>	<u>-637 672</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 343 965</u>	<u>-637 672</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	767 670	805 561
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 357	71 614
Förbättringsutgifter på annans fastighet		1 040 072	1 121 857
Summa materiella anläggningstillgångar		1 858 099	1 999 032
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 858 099	1 999 032
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 641	11 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 928	24 680
Summa kortfristiga fordringar		21 569	36 009
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		578 128	213 899
Summa kassa och bank		578 128	213 899
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		599 697	249 908
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 457 796	2 248 940

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		788 017	788 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre Fond		229 902	229 902
Balanserat resultat		-1 041 719	-404 047
Årets resultat		-2 343 965	-637 672
Summa fritt eget kapital		<u>-3 155 782</u>	<u>-811 817</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-2 367 765</u>	<u>-23 800</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 654 399	2 154 399
Summa långfristiga skulder		<u>4 654 399</u>	<u>2 154 399</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		62 335	38 897
Skatteskulder		12 246	16 680
Övriga skulder		-	8 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 581	54 572
Summa kortfristiga skulder		<u>171 162</u>	<u>118 341</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 457 796</u>	<u>2 248 940</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	20
-Byggnader	50
Fastighetsförbättringar	10-20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter Lokaler	104 020	104 020
Avgifter Bostadsrätter	660 498	663 732
<b>Summa</b>	<b>764 518</b>	<b>767 752</b>

### Not 3 Personal

#### *Personal*

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	26 325	25 860
<b>Summa</b>	<b>26 325</b>	<b>25 860</b>

### Not 4 Drifts- och förvaltningskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Ei	33 459	24 251
Värme	191 458	188 386
Vatten och Avlopp	35 991	25 953
Städning och renhållning	19 542	24 004
Sophämtning	18 241	21 669
Reparation och underhåll	2 335 581	700 064
Rep. och underhåll hiss	-	12 059
Rep. och underhåll tvättstuga	-	12 705
Underhåll utemiljö	912	17 893
Övriga fastighetskostnader	13 236	16 096
Fastighetsskatt/avgift	41 716	41 296
Fastighetsförsäkring	53 824	44 247
Förbrukningsinventarier	-	3 936



Bredband	25 380	21 672
Ekonomisk Förvaltning	42 612	39 924
Bankkostnader	1 771	5 037
Konsultarvoden	27 500	-
Pantbrev	51 055	-
Övriga kostnader	10 257	1 600
<b>Summa</b>	<b>2 902 535</b>	<b>1 200 792</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, banklån	34 766	35 199
<b>Summa</b>	<b>34 766</b>	<b>35 199</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 309 964	5 309 964
	5 309 964	5 309 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 370 018	-3 243 849
-Årets avskrivning enligt plan	-126 169	-126 169
	-3 496 187	-3 370 018
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 813 777</b>	<b>1 939 946</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 920	178 920
Vid årets slut	178 920	178 920
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 834	-105 070
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 764	-14 764
Vid årets slut	-134 598	-119 834
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 322</b>	<b>59 086</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 654 399
	<b>4 654 399</b>


## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Företagsinteckningar</i>	4 664 599	2 165 000

## Underskrifter


Stockholm 2022-04-28



Kristina Tärnell  
Styrelseordförande



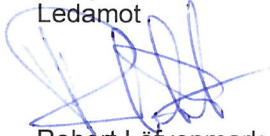
Johan Gawell  
Ledamot



Bobby Montalvo  
Ledamot



Olle Tideman  
Ledamot



Robert Löfvenmark  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05 - 09



Lars-Göran Åberg Grönwall  
Revisor



Gustaf Delemark  
Revisor

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

