

Årsredovisning
för
BF Renstjärnan U.P.A

702001-7617

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

BF Renstjärnan U.P.A
Org.nr 702001-7617

Styrelsen för BF Renstjärnan U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen Renstjärnan U.P.A. har under året bestått av 33 andelar som disponerats av 27 fysiska medlemmar och 2 juridiska medlemmar. Under året bytte andelarna 7, 28 och 33 ägare. Andel 1 har under 2019 med styrelsens godkännande hyrts ut i andra hand till Matpionjär AB (Butik Rot). Föreningen har upplåtit 3 lokaler som hyrts av Azras Hudvård, Urmakare Ruist och Pizzerian, AGO Restaurang. Föreningen har även hyrt ut en reklamplats åt Kulturaffischering AB.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning enligt beslut på föreningsstämman 16 maj 2019:

Kajsa Holmberg	Ledamot och ordförande
Kristoffer Graci	Ledamot
Lisa Holmqvist	Ledamot
Per Torell	Suppleant

Alexander Helander	adjungerad i byggnadsvårdsfrågor
Catherine Carrick	adjungerad i byggtekniska frågor
Henrik Lundvall	adjungerad i frågor som rör föreningens hemsida
Katarina Forste	adjungerad i frågor som rör styrelsearbete
Ulla Clason och Eva Hägerstrand	adjungerade i ordnings- och trivselsfrågor

Gårdsgrupp

Vilande

Revisorer

Johan Kalm och Jonny Ström

Valberedning

Kristina Törner, Kristina Blixt och Adam Alsing

Föreningsfrågor under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019 i Butik Rots lokaler.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft löpande kontakt gällande fastighetsunderhåll, medlemsärenden och andra föreningsfrågor.

Vårstämningen ägde rum den 27 april och höststämningen utfördes den 19 oktober.

Genom Fastighetsägarna anlitar föreningen en ronderare som kommer varje vecka och åtgärdar mindre fel och brister samt kontinuerligt följer upp fjärrvärmeförbrukningen.

Föreningen har lån hos Länsförsäkringar på 2 000 000 kr (1,52 % ränta) och hos Stadshypotek på cirka 1 340 000 kr (1,06 % ränta) respektive 190 000 kr (1,15 % ränta). Lånen hos Stadshypotek amorteras med cirka 12 000 respektive 2 000 kr/år.

Skador och fastighetsunderhåll

De senaste åren har föreningen varit tvungen att lägga mycket pengar och mycket av styrelsens tid på att hantera akuta skador i fastigheten. Under 2019 har styrelsen därför fokuserat på att förbereda större investeringar i fastighetens underhåll, för att förebygga kostsamma och tidskrävande akuta skador. Styrelsen har upphandlat en ny fjärrvärmecentral som ska ersätta föreningens nuvarande ålderstigna fjärrvärmecentral. Den nya centralen kommer att installeras under våren 2020. Styrelsen har även påbörjat arbetet med att uppdatera föreningens underhållsplan, för att kunna göra sakliga prioriteringar mellan olika underhållsbehov.

Under 2019 uppstod en större vattenskada i gathuset. Skadan uppstod på våning 4 men berörde lägenheter ner till våning 2. Skadan är nu reparerad. Länsförsäkringar har under 2019 ersatt kostnaderna minus tre basbelopp (ca 140 000 kr). Azras hudvård fick en hyresreduktion på 6 700 kr på grund av det inkomstbortfall som drabbade verksamheten när vattnet stängdes av under reparationsarbetet.

Under 2019 upptäcktes även en äldre vattenskada i det lilla gårdshuset. Inget nytt vatten hade läckt under de senaste åren, men gammal fukt hade orsakat röta på en bärande bjälke. Även denna skada är nu reparerad.

Under våren 2019 installerade föreningen nya postboxar i entréerna på Renstiernas gata och Kocksgatan, för att möta PostNords krav på en god arbetsmiljö för brevbärarna.

Under sommaren 2019 lagades hålet i asfalten på gården. Det var bra tajming, eftersom gården några månader senare blev översvämmad i samband med kraftigt regn. Översvämningen berodde på att dagvattenbrunnarna blivit igentäppta av ett stort antal blomsterpinnar. Brunnarna är nu rensade.

Föreningen köpte in två nya tvättmaskiner för att ersätta, de gamla, utslitna maskinerna.

Föreningen uppdaterade fastighetens energideklaration, i enlighet med lagen om energideklaration för byggnader (2006:985).

Medlemsinformation

Policy för medlemskap, ombyggnad och andrahandsuthyrning

Reparationer och ombyggnader som kräver styrelsens tillstånd skall besiktigas av en oberoende besiktningsman som styrelsen väljer. Kostnaden debiteras medlemmen. (Beslutet gäller fr o m 2006-11-14)

Medlemskap beviljas endast ny medlem under förutsättning att den eller de personer som bosätter sig i lägenheten tillsammans äger 100% av andelen. (Beslutet gäller fr o m 2006-11-14)

Tilläggsavgift vid andrahandsuthyrning skall erläggas med det belopp som styrelsen beslutar om i det enskilda fallet och i enlighet med stadgarna.

Ekonomi

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 75 433 000 kr. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I samband med överlåtelsen tar föreningen ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381). I samband med pantsättning av andel utgår på samma sätt en avgift till föreningen med ett belopp motsvarande 1 procent av prisbasbeloppet. en avgift på 600 kr tas ut av de medlemmar som väljer att inte delta i föreningens gemensamma vår och höststädningar. Hyror för föreningens lokaler bevakas och ändras enligt gällande index.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 726	1 742	1 707	1 679
Resultat efter finansiella poster	-9	231	105	192
Soliditet (%)	-24,0	-20,9	-27,7	-26,0

Förändring av eget kapital

	Stiftelse- kapital	Ombildnings- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-1 222 698	-1 648 320	3 957 633	155 390	1 242 005
Disposition av föregående års resultat:			155 390	-155 390	0
Årets resultat				-89 116	-89 116
Belopp vid årets utgång	-1 222 698	-1 648 320	4 113 023	-89 116	1 152 889

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 726 158	1 741 970
Övriga rörelseintäkter		139 384	584 542
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 865 542	2 326 512
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 487 845	-1 712 034
Personalkostnader	3	-38 796	-35 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 878	-300 632
Summa rörelsekostnader		-1 824 519	-2 048 409
Rörelseresultat		41 023	278 103
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		14 800	14 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-64 737	-61 845
Summa finansiella poster		-49 937	-47 045
Resultat efter finansiella poster		-8 914	231 058
Resultat före skatt		-8 914	231 058
Skatter			
Skatt på årets resultat		-76 066	-75 667
Årets resultat		-84 980	155 390

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	683 382	688 563
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Förbättringsutgifter på Hyresfastighet		1 928 258	2 161 104
Materiella anläggningstillgångar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 611 640	2 849 667

Summa anläggningstillgångar

2 611 640

2 849 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		20 755	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 054	0
Summa kortfristiga fordringar		30 809	400

Kassa och bank

Kassa och bank		685 651	558 870
Summa omsättningstillgångar		716 460	559 270

SUMMA TILLGÅNGAR

3 328 100

3 408 937

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital/Ombildningskapital		2 871 019	2 871 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 583 626	-3 739 016
Årets resultat		-84 980	155 390
Summa fritt eget kapital		-3 668 606	-3 583 626
Summa eget kapital		-797 587	-712 607
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 532 650	3 548 654
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		147 301	85 142
Skatteskulder		0	11 046
Övriga skulder		17 198	17 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		428 538	459 370
Summa kortfristiga skulder		593 037	572 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 328 100	3 408 937

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Not Inventarier, verktyg och installationer

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	-1 490 957	-1 499 203
Årsavgifter lokaler	-219 104	-207 996
Övriga intäker	-16 097	-34 770
	-1 726 158	-1 741 969

Not 3 Medelantalet anställda

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Medelantalet anställda	4	4

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Utdelning Stockholms Stads brandförsäkringskontor	-14 800	-14 800
	-14 800	-14 800

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga räntekostnader	64 478	61 341
	64 478	61 341

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	873 404	873 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	873 404	873 404
Ingående avskrivningar	-184 841	-179 660
Årets avskrivningar	-5 181	-5 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 022	-184 841
Utgående redovisat värde	683 382	688 563
Taxeringsvärden byggnader	24 833 000	20 841 000
Taxeringsvärden mark	50 600 000	35 640 000
	75 433 000	56 481 000
Bokfört värde byggnader	155 382	160 563
Bokfört värde mark	528 000	528 000
	683 382	688 563

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 805 612	7 183 747
Investeringar	59 850	621 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 865 462	7 805 612
Ingående avskrivningar	-5 644 508	-5 349 058
Årets avskrivningar	-284 236	-295 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 928 744	-5 644 508
Utgående redovisat värde	1 936 718	2 161 104

Not 8 Långfristiga skulder

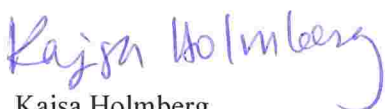
	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	-2 000 000	-2 000 000
Handelsbanken	-1 341 650	-1 355 654
Lån Handelsbanken nr 4216	-191 000	-193 000
	-3 532 650	-3 548 654

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 900 000	3 900 000
	3 900 000	3 900 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

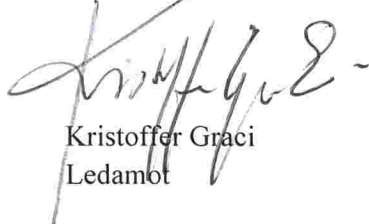
Stockholm den 25 april 2020



Kajsa Holmberg
Ordförande



Lisa Holmqvist
Ledamot



Kristoffer Graci
Ledamot



Per Torell
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats



Johan Kalm
Revisor



Jonny Ström
Revisor