



Årsredovisning 2019
Brf Starrbäcksgatan 9
Org. 769603-4243

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Starrbäcksgatan 9, 172 74 SUNDBYBERG
brf_starrback9@yahoo.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Kranen 20 i Sundbybergs kommun förvärvades 2003-06-18.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Starrbäcksgatan 9 a-d. Fastigheten byggdes 1989 och har värdeår 1989.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5319 kvm, varav 5254 kvm utgör lägenhetsyta och 386 kvm lokalyta. I föreningen finns 65 garageplatser. Föreningen hyr även ut garage externt. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning
20 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 61 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FT Drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Installation ny inre garageport	2018
Ny belysning i garage	2018
Målning av garage	2018
Tvättning av Balkongtak	2017
Renovering av eluppvärmda stuprör	2017
Ny egen fjärrvärmeanläggning	2016
Stamspolning	2015
Funktionskontroll av varmvattenkranar	2015
Stålbalkar ersätta i garaget	2015
Återställning av mark mot Vegagatan	2015
Fasadrenovering mot Starrbäcksgatan	2014
Upprustning av grillplats	2014
Kontroll av tätskikt (visst område)	2014
Dränering ut mot Vegagatan	2014
Tätning av fasad	2014
Ny grind mot Starrbäcksgatan	2014
Bättringsmålning tak	2013
Takmålning	2012
Nytt staket mot Vegagatan	2012
Fläktbyten, OVK	2011
Målning av trapphus	2007
Badrumsrenovering	2004

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-07-03. Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 95 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 98. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Norrbom	ledamot/ordf.
Ylva Hultman	ledamot/ekonomi
Thomas Töpfer	ledamot/sekr.
Thomas Kedvik	ledamot
Sofie Eidensten	ledamot
Margareta Olén	suppleant
Kajsa Göransson	suppleant

Till **revisor** har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts. Staffan Zander valdes som revisorssuppleant.

Valberedningen består av Eva Brostedt Fritzche och Anders Carlsson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Ommålning av slussar mellan trapphus och garage
- Stamspolning
- Slutfört OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Energideklaration

- 5 medlemmar har installerat el laddstolpar för laddning av elbilar
- Del av yta bakom gårdshuset har belagts med stenplattor
- Ett antal medlemmar har installerat säkerhetsdörrar
- En av tvättmaskinerna i tvättstugan har bytts ut
- Nya entrémattor
- Anticimex har anlåtats för att ta bort duvbon
- Källsortering har införts för elavfall, batterier och lysrör
- Ommålning av gårdshusets tak
- Avgiftsfritt för BRF medlemmar i december

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskade reparations- och underhållskostnader i år jämfört med föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden i form av fjärrvärme, och den har under år 2019 minskat jämfört med föregående år. En annan stor kostnadspost är räntekostnaden, och den har minskat med 61 Kkr gentemot föregående års räntekostnad.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 945 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför 2020 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 130 Kkr, se bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Upprustning av gemensamhetslokalen	2020	100
Ny belysning i tvättstugan	2020	30

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	55 132 812	4 975 587	2 751 319	-4 926 303	-523 147	57 410 268
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			283 182	-283 182		
Balanseras i ny räkning				-523 147	523 147	
Årets resultat					-246 559	-246 559
Belopp vid årets utgång	55 132 812	4 975 587	3 034 501	-5 732 632	-246 559	57 163 709

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 122 412	4 054 203	3 944 994	3 881 999	4 314 500
Resultat efter finansiella poster	-246 559	-523 147	182 261	204 857	117 725
Soliditet, %	64,1	63,6	63,8	62,6	62,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	596	596	596	627
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 222	6 411	6 675	6 702	7 021
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 058	12 058	12 058	12 058	12 058
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,20	1,34	1,81	2,15	2,64
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,0	36,8	37,9	37,7	39,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 732 632
Årets resultat	-246 559
	-5 979 191
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	357 579
I ny räkning överföres	-6 336 770
	-5 979 191

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 874 787	4 054 202
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 874 787	4 054 202
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 545 499	-3 008 342
Övriga externa kostnader	4	-259 701	-198 744
Personalkostnader	5	-131 087	-127 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-806 014	-803 374
Summa rörelsens kostnader		-3 742 301	-4 137 797
Rörelseresultat		132 486	-83 595
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-379 045	-439 552
Summa finansiella poster		-379 045	-439 552
Resultat efter finansiella poster		-246 559	-523 147
Årets resultat		-246 559	-523 147



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	86 155 740	86 941 596
Inventarier, verktyg och installationer	7	129 074	95 831
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-40 938	-40 938
Summa materiella anläggningstillgångar		86 243 876	86 996 489
Summa anläggningstillgångar		86 243 876	86 996 489
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 667	0
Övriga fordringar		431	307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 657	104 489
Summa kortfristiga fordringar		95 755	104 796
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 289 080	1 289 080
Summa kortfristiga placeringar		1 289 080	1 289 080
Kassa och bank		1 507 465	1 880 996
Summa omsättningstillgångar		2 892 300	3 274 872
SUMMA TILLGÅNGAR		89 136 176	90 271 361



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Eget kapital	60 108 399	60 108 399
Yttre fond	3 034 501	2 751 319
Summa bundet eget kapital	63 142 900	62 859 718
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 732 631	-4 926 303
Årets resultat	-246 559	-523 147
Summa fritt eget kapital	-5 979 190	-5 449 450
Summa eget kapital	57 163 710	57 410 268
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	30 670 000	31 615 000
Övriga skulder	6 400	6 400
Summa långfristiga skulder	30 676 400	31 621 400
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	345 000	345 000
Leverantörsskulder	103 674	105 864
Aktuell skatteskuld	239 566	217 608
Övriga skulder	23 913	-4 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 913	575 909
Summa kortfristiga skulder	1 296 066	1 239 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 136 176	90 271 361

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 486	-83 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	806 014	803 374
Erlagd ränta	-379 045	-439 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 455	280 227
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 667	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	14 708	-14 289
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 190	-44 811
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	58 565	31 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	624 871	252 469
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-53 402	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	0	40 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 402	40 938
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-945 000	-314 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-945 000	-314 400
Förändring av likvida medel	-373 531	-20 993
Likvida medel vid årets början	3 170 076	3 191 069
Likvida medel vid årets slut	2 796 545	3 170 076

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader:	1%
Fastighetsförbättringar:	2%
Maskiner och inventarier:	10%
Installationer:	10%

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och Hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostadsrätter	2 971 536	2 966 817
	Hyresintäkter bostäder	312 372	308 164
	Hyresintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	301 320	252 265
	Hyresintäkter garage och p-plats	413 563	390 701
	Övriga intäkter	123 621	136 255
	Avgiftsfri månad	-247 625	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 874 787	4 054 202

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	73 604	71 712
	Städning och entrémattor	91 605	140 669
	Snöröjning och sandning/yttre skötsel	102 276	43 983
	Fastighetsel	196 122	194 574
	Fjärrvärme	583 647	616 218
	Vatten och avlopp	175 271	206 427
	Sophämtning	229 363	182 582
	Förbrukningsmaterial/-inventarier	162	3 665
	Kabel tv / bredband	189 327	187 856
	Reparationer och underhåll	727 996	992 786
	Försäkringspremier	46 068	45 160
	OVK	0	213 202
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 058	109 508
	Summa driftkostnader	2 545 499	3 008 342
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	133 928	131 431
	Revisionsarvode	20 924	28 307
	IT tjänster, telefoni	17 932	8 965
	Kostnader för årsstämma/styrelsemöten	8 747	12 022
	Medlems- och serviceavgifter	17 611	5 050
	Bankkostnader	6 331	5 548
	Övriga administrationskostnader	54 228	7 421
	Summa övriga externa kostnader	259 701	198 744
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	100 550	93 747
	Lön	0	3 950
	Arbetsgivaravgifter	30 537	29 640
	Summa personalkostnader	131 087	127 337

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 981 337	98 981 337
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 981 337	98 981 337
	Ingående avskrivningar	-12 039 741	-11 253 885
	Årets avskrivningar	-785 856	-785 856
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 825 597	-12 039 741
	Utgående redovisat värde	86 155 740	86 941 596
	Redovisat värde byggnader	63 418 127	64 203 983
	Redovisat värde mark	22 737 613	22 737 613
	Summa redovisat värde	86 155 740	86 941 596
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	119 193 000	94 394 000
	varav byggnader:	61 449 000	51 923 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	561 374	561 374
	Försäljningar/utrangeringar	53 401	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	614 775	561 374
	Ingående avskrivningar	-465 543	-448 025
	Försäljningar/utrangeringar	-7 380	0
	Årets avskrivningar	-12 778	-17 518
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 701	-465 543
	Utgående redovisat värde	129 074	95 831
Not 8	Pågående ombyggnad	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	-40 938	0
	Bidrag Naturvårdsverket	0	-40 938
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-40 938	-40 938
	Utgående redovisat värde	-40 938	-40 938

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31		2018-12-31
	Förutbetald försäkring	7 606		7 277
	Förutbetald kabel tv/bredband	47 733		47 329
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	34 318		33 482
	Övriga förutbetalda kostnader	0		16 401
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 657		104 489
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31		2018-12-31
			Antal	
	Nordea Likviditetsinvest	1 289 080	9 976	1 289 080
	Summa övriga kortfristiga placeringar	1 289 080		1 289 080
	Marknadsvärde	1 542 521		1 542 821
Not 11	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31		2018-12-31
	Amortering inom 1 år	345 000		345 000
	Amortering inom 2 till 5 år	1 380 000		1 380 000
	Amortering efter 5 år	29 290 000		30 235 000
	Summa skulder till kreditinstitut	31 015 000		31 960 000
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020
	Stadshypotek	2023-04-30	1,41	120 000
	Stadshypotek	2020-01-03	0,99	90 000
	Stadshypotek	2020-03-30	1,15	135 000
	Summa			345 000
	Avgår kortfristig del			345 000
	Summa långfristiga skulder			30 670 000
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31		2018-12-31
	Att fördela	247 625		0
	Upplupna utgiftsräntor	39 733		38 379
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	170 573		374 373
	Upplupen fjärrvärmekostnad	75 637		80 837
	Övriga upplupna kostnader	50 345		82 320
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 288		575 909

NOTER

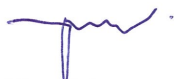
Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 802 000	50 802 000
Summa ställda säkerheter	50 802 000	50 802 000

Sundbyberg, 2020-04-21



Jonas Norrbom



Ylva Hultman



Thomas Kedvik

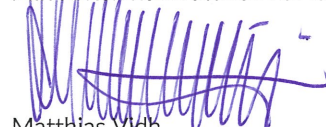


Thomas Töpfer



Sofie Eidensten

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020.



Matthias Vidh
Godkänd revisor Far