

Brf Staren nr 9
Birger Jarlsgatan 131 b
113 56 Stockholm
www.staren9.se

Årsredovisning

för

BRF Staren nr 9

(702002-1197)

Räkenskapsåret

2021-01-01 -- 2021-12-31

Innehåll

Sid.	2	Förvaltningsberättelse
	6	Resultaträkning
	7	Balansräkning
	9	Tilläggsupplysningar
	14	Underskrifter

Förvaltningsberättelse

Härmed avger styrelsen för Brf Staren nr 9 sin förvaltningsberättelse för inkomstår 2021. Alla belopp anges i SEK.

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Staren nr 9 äger fastigheten Staren 9 i Johannes församling i Stockholms kommun. Fastigheten är belägen på Birger Jarlsgatan 131 a, b och Roslagsgatan 62.

Föreningen består av 46 bostadsrättslägenheter, 3 bostadsrättslokaler samt 3 lokaler med hyresrätt.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret (fr.o.m senaste årsstämman den 15 juni) haft följande sammansättning:

Cecilia Kaijser	Ordförande
Victoria Carlbaum	Sekreterare
Thomas Giarimi	Kassör
Birgit Alvarsson	Ledamot
Hans Sterby	Ledamot
Gunilla Pettersson	Ledamot
Peter Szecsödy	Suppleant

Firma tecknas två i förening av ordförande, sekreterare, kassör.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Externrevisor Nikola Pljevaljic, GO Revision & Consulting AB

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 ordinarie sammanträden, varav de flesta via Skype. Ordinarie föreningsstämma sköts fram p.g.a. Covid-19 restriktionerna och hölls den 15 juni 2021.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under året. Den senaste avgiftshöjningen skedde kvartal 1, 2013.

Medlemsinformation

Under året har sju bostadslägenheter överlåtits: 37, 29, 35B, 5, 6, 27 och 61

Marknadspriset (under respektive år 2021/2020) för de sålda lägenheterna låg mellan 90/67 kSEK/kvm och 132/123 kSEK/kvm, med ett snittpris på 108,5/87,7 kSEK/kvm.

Vid årsskiftet 2021/22 var *inga* lägenheter uthyrda i 2a hand.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten

Pandemin har i viss mån fortsatt prägla föreningens arbete under året. Till exempel genom färre fysiska möten i styrelsen och fler digitala på Skype.

Vi kunde dock glädjande nog under året genomföra både en vårstädning och en höststädning av den gemensamma gården. Medlemmar samlades och bidrog till effektiv städning samt trevlig samvaro på gården med enklare tilltugg och dryck. Under sommaren har gårdsgruppen på sedvanligt sätt tagit hand om blommor och växter och på så sätt gjort gården trevlig för umgänge, lek och fikastunder. Kompletterande besök av sotare för undersökning och sotning av eldstäder har genomförts.

Styrelsens kvartalsvisa egenkontroller avseende fastighetens brandskydd har utförts och dokumenterats. Det påträffas tyvärr inte sällan brandfarliga föremål såsom barnvagnar och byggmaterial i trapphusen vid dessa tillfällen, vilket kan försvåra framkomligheten för räddningstjänsten i händelse av utryckning.

Uppföljning av kalla element har fortsatt under vintern 2021 och en orsak har uppdragats i form av "strypta" element. Detta har hustomten kunnat åtgärda hos de medlemmar som påkallat uppmärksamhet kring detta.

I rådande pandemiläge tog några medlemmar i styrelsen hand om resningen av julgran på gården. Detta utan glöggmingel för föreningens medlemmar p.g.a. smittorisken.

Styrelsen har under hösten initierat arbetet med att ta in en extern fastighetsskötare. Behovsanalys har påbörjats och offerter har tagits in för jämförelser och som beslutsunderlag till beslut under Q1 2022.

Två ytterligare balkongbyggen hos medlemmar i 131A har genomförts under september månad på gården. Entreprenör för detta arbete var Fästab.

Medlemmar ur styrelsen genomförde en husesyn av fastigheten den 2 oktober.

Styrelsen har beslutat försöka skapa en arbetsgrupp bland intresserade medlemmar med syfte att identifiera möjligheter och tänkbara företag som passar för annonsering på vår välexponerade fastighet. Detta med syfte att generera mer intäkter till föreningen.

Medlemsinformationen

Styrelsen har använt sig av nyhetsbrev och e-post för att snabbt nå ut till medlemmarna med angelägen information, och i förekommande fall även till berörda hyresgäster.

Omfattningen av till styrelsen inkomna medlemsförfrågningar har varit lägre detta år. Antalet nya medlemmar har legat på ungefär samma nivå som föregående år.

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Balkong-, pant- och överlåtelseavgifterna är prisbasbeloppsgrundade och ändras därefter. Lokalhyrorna är indexreglerade, vilket innebar en liten höjning under 2021. Intäkter från basstationen har indexreglerats upp och är i nivå med föregående år.

Årets resultat visar på ett plus och är bättre än föregående år, trots vikande reklamintäkter från våra fasader. Styrelsen har arbetat kontinuerligt med kostnadskontroll, samtidigt som lokalhyresintäkterna har ökat jämfört med föregående år.

Sammanfattningsvis kan sägas att årets resultat är en vinst på drygt 400 kSEK, efter planerade nedskrivningar och före dispositioner.

Flera lån har omförhandlats till lägre räntor och två lån har återbetalats helt. Totalt har vi under året amorterat drygt 1,4 MSEK. Vi har m.a.o. god likviditet inför kommande året.

Styrelsen anser att de låga avgifterna kan bibehållas även under nästkommande år.

För mer information kring ekonomin, se detaljerna i resultaträkningen längre ner.

Flerårsöversikt

	2021-01-01	2020-01-01	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01	2016-01-01
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	2 377 977	2 433 547	2 466 083	2 241 492	2 285 177	2 312 745
Resultat efter finansiella poster	435 346	316 324	-1 786 650	399 117	-1 145 594	350 347
Soliditet	35%	29%	27%	35%	40%	49%

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Fond för balkong- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 393	2 250 307	663 220	350 000	157 386	-348 446	316 324
Förändring av uppskrivningsfond			-6 981				6 981
Förändring i fond för yttre underhåll				195 870			-195 870
Förändring i fond för balkong- underhåll					16 767		-16 767
Balanseras i ny räkning						110 668	-110 668
Årets resultat							435 346
Belopp vid årets utgång	315 393	2 250 307	656 239	545 870	174 153	-237 778	435 346

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	-237 778
Årets resultat	435 346
Totalt	197 568

Förslag till disposition

Avsättning till balkongfond	16 767
Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
Disposition ur fond för yttre underhåll (se tilläggsupplysning not 12)	0
Överföring till balanserat resultat	-169 199
Summa	197 568

Resultaträkning

	Tilläggs- upplysning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	2 377 977	2 433 547
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
		2 377 977	2 433 547
<i>Rörelsekostnader</i>			
Rörelsens direkta kostnader	2	-1 430 758	-1 554 269
Övriga externa kostnader	3	-60 427	-119 858
Personalkostnader	4	-196 357	-185 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-153 711	-154 179
<i>Summa rörelsekostnader</i>			
		-1 841 253	-2 014 158
RÖRELSERESULTAT		536 724	419 389
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 378	-103 065
<i>Summa finansiella poster</i>			
		-101 378	-103 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		435 346	316 324
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Övriga bokslutsdispositioner		0	0
<i>Summa bokslutsdispositioner</i>			
		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		435 346	316 324
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat		0	0
Övriga skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		435 346	316 324

Balansräkning

	Tilläggs- upplysning	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 9	10 179 137	10 306 381
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	52 000	78 467
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 231 137	10 384 848
<i>Finansiella anläggningstillgångar, depositioner</i>			
Erhållna depositioner	10	-82 000	-82 000
Summa anläggningstillgångar		10 149 137	10 302 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		404 293	316 261
Övriga fordringar		-6 614	-4 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 837	88 873
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		471 516	400 724
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 150 669	1 997 163
<i>Summa kassa och bank</i>		1 150 669	1 997 163
Summa omsättningstillgångar		1 622 185	2 397 887
SUMMA TILLGÅNGAR		11 771 322	12 700 735

Balansräkning

	Tilläggs- uppllysning	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		315 393	315 393
Upplåtelseavgifter		2 250 307	2 250 307
Uppskrivningsfond		656 239	663 220
Fond för underhåll	13 14	720 023	507 386
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 941 962</i>	<i>3 736 306</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-237 778	-348 446
Årets resultat		435 346	316 324
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>197 568</i>	<i>-32 122</i>
Summa eget kapital		4 139 530	3 704 184
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	6 652 000	8 058 750
Summa långfristiga skulder		6 652 000	8 058 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		254 351	260 340
Förskott från kund		0	16 790
Skatteskulder		4 858	3 353
Övriga skulder		78 734	47 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		641 849	610 257
Summa kortfristiga skulder		979 792	937 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 771 322	12 700 735

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits under året.

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivnings principer.

	Procent	År
Byggnader	1%	100
Inventarier, verktyg och installationer	20%	5

Upplysningar till Resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter	1 667 139	1 716 621
Balkongunderhållsavgifter	17 028	16 767
Tripleplay-avgifter	33 120	33 300
Hyror lokaler	424 588	292 223
Fakturerad fastighetsskatt	44 476	39 464
Hyror basstation	64 350	62 600
Hyror reklamplats	108 575	262 485
Övriga intäkter	621	287
Bredband lokaler	18 080	9 800
Summa nettoomsättning	2 377 977	2 433 547

Not 2 Rörelsens direkta kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fjärrvärme	684 482	628 213
El	54 025	45 239
Vatten	122 437	123 296
Sophämtning	40 254	43 928
Städning	84 840	83 584
Snöröjning	0	4 588
Hiss	10 725	18 716
TriplePlay	129 720	129 720
Underhåll (löpande och långsiktigt)	53 483	184 199
Reparation och underhåll	43 693	64 360
Fastighetsskatt	156 404	135 997
Fastighetsförsäkring	50 695	49 275
Reparation och underhåll Hyreslokaler	0	43 154
<i>Summa direkta kostnader</i>	1 430 758	1 554 269

Not 3 Rörelsens övriga kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Serviceavgifter, medlemsmöten övrigt	5 034	11 450
Styrelsearvoden som inte är lön	3 980	4 975
Förbrukningsmaterial och inventarier	28 769	10 246
Revisionsarvode	15 000	15 000
Mäklar- och konsultkostnader	1 063	63 600
Föreningsmöten	1 400	595
Redovisnings- och banktjänster	5 181	6 825
Övriga fastighetskostnader	0	7 168
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	60 427	119 858

Not 4 Personalkostnader

Styrelsen har bestått av:	2021	2020
Kvinnor	4	6
Män	3	2
Totalt	7	8

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Löner och andra ersättningar inklusive sociala avgifter</i>		
Styrelsearvoden som är löner	51 600	51 600
Hustomten	25 200	25 200
Ekonomisk förvaltning	66 580	66 580
Sociala avgifter	45 364	42 472
Personalrepresentation	7 613	0
Totala löner och andra ersättningar inklusive sociala avgifter	196 357	185 852

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	127 244	127 244
Inventarier	26 467	26 935
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	153 711	154 179

Upplysningar till Balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden byggnad</i>	12 724 439	12 724 439
<i>Utgående anskaffningsvärden byggnad</i>	12 724 439	12 724 439
<i>Ingående avskrivningar</i>	-3 179 958	-3 052 714
Årets avskrivningar (1% av ingående anskaffningsvärde)	-127 244	-127 244
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 307 202	-3 179 958
<i>Ingående anskaffningsvärden mark</i>	761 900	761 900
<i>Utgående anskaffningsvärden mark</i>	761 900	761 900
Redovisat värde byggnad och mark	10 179 137	10 306 381

Not 7 Inventarier

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	531 702	466 702
Årets inköp	0	65 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	531 702	531 702
<i>Ingående avskrivningar</i>	-453 235	-426 300
Årets avskrivningar	-26 467	-26 935
<i>Utgående avskrivningar</i>	-479 702	-453 235
<i>Redovisat värde inventarier</i>	52 000	78 467

Not 8 Inventarielista

	2021	2020
<i>Tvättmaskiner och torkskåp inköpt år 2016</i>		
<i>Ventilationsanläggning inköpt år 2020</i>		
anskaffningsvärde	199 675	134 675
ingående avskrivning	-121 208	-94 273
årets avskrivning	-26 467	-26 935
utgående avskrivning	-147 675	-121 208
Årets inköp	0	65 000
Restvärde	52 000	78 467

Not 9 Taxeringsvärden för byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Mark	112 371 000	112 371 000
Byggnader	44 890 000	44 890 000
<i>Totalt taxeringsvärden</i>	157 261 000	157 261 000

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållna depositioner från hyresgäst	-82 000	-82 000
<i>Totalt</i>	-82 000	-82 000

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2021-01-01	2020-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Panter för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev	9 550 000	9 550 000
<i>Summa ställda säkerheter</i>	9 550 000	9 550 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	0	0
Summa ansvarsförbindelser	0	0

Not 12 Långfristiga skulder

	Belopp 31/12-2021
Skulder till kreditinstitut	
Handelsbanken, 3 år t.o.m 2023-04-30, 1,41% ränta	1 182 000
Handelsbanken, 1 år t.o.m 2022-10-30, 0,66% ränta	992 500
Handelsbanken, 1 år t.o.m. 22-12-01, 0,57% ränta	477 500
Handelsbanken, 2 år t.o.m 23-12-01, 0,73% ränta	1 000 000
Handelsbanken, 3 år t.o.m 2022-07-30, 1,2% ränta	1 500 000
Handelsbanken, 3 år t.o.m 2024-12-01, 0,99% ränta	1 500 000
Summa skulder	6 652 000

Not 13 Disposition ur fond för yttre underhåll

Vi disponerar 0 kr ur yttre underhållsfonden

Not 14 Fond för underhåll

Underhållsfonden består av:	2021-12-31	2020-12-31
Fond för yttre underhåll	545 870	350 000
Fond för balkongunderhåll	174 153	157 386
Summa underhållsfonder	720 023	507 386

Stockholm, enligt datum på signaturstämpel

Cecilia Kaijser
Ordförande

Victoria Carlbaum
Sekreterare

Thomas Giarimi
Kassör

Gunilla Pettersson
Ordinarie

Birgit Alvarsson
Ordinarie

Hans Sterby
Ordinarie

Min revisionsberättelse har avgetts enligt datum på signaturstämpel

Nikola Pljevaljic
GO Revision & Consulting AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BIRGIT ALVARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19461010xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2022-04-05 14:21:13 UTC



Thomas Giarimi

Styrelseledamot

Serienummer: 19571007xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2022-04-05 14:28:56 UTC



Hans Bertil Sterby

Styrelseledamot

Serienummer: 19650204xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2022-04-05 19:39:17 UTC



Victoria Åse Marie Carlbaum

Styrelseledamot

Serienummer: 19600222xxxx

IP: 212.85.xxx.xxx

2022-04-06 10:18:30 UTC



GUNILLA PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19381010xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2022-04-06 13:33:25 UTC



Cecilia Kaijser

Styrelseledamot

Serienummer: 19701213xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-04-06 14:20:28 UTC



Nikola Pljevaljic

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19950119xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-04-07 06:28:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: EDWFT-ZX47E-8LDBY-OECX6-TN5GJ-V3GK5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>