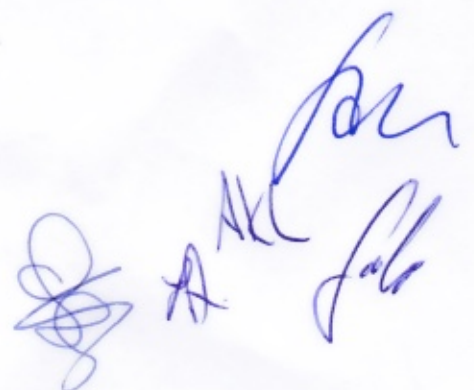


Årsredovisning för
Brf Strömstaren
769630-1915

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strömstaren, 769630-1915, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens sammansättning fram till föreningsstämman 2018.

Göran Källgren	Ordförande
Leif Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Lars Göran Öman	Ekonomiansvarig
Andreas Levanto	Fastighetsansvarig
Ingegerd Öhrström Tysk	Styrelsesuppleant
Ann-Christine Häggblad	Styrelsesuppleant

Vid Föreningsstämman 2018-04-18 valdes nedanstående styrelse:

Göran Källgren	Ordförande - omval 1 år
Leif Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande - omval 2 år
Lars Göran Öman	Ekonomiansvarig - omval 1 år
Andreas Levanto	Fastighetsansvarig - omval 2 år
Jimmy Andersson	Tillgänglighets- och fastighetsfrågor - nyval 1 år
Ingegerd Öhrström Tysk	Styrelsesuppleant - omval 1 år
Ann-Christine Häggblad	Styrelsesuppleant - omval 1 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 1.000.000 kr på ett lån med rörlig ränta i syfte att hålla ner kapitalkostnaden i ett framtida stigande ränteläge.

Medlemsinformation

Föreningen består av 28 lägenheter med adresserna Trädgårdsgatan 3A och 3B. Vi förfogar över 21 garageplatser under fastigheten med hissanslutning. Under året har det skett 3 överlåtelser. Uthyrningslägenhet, vilken medlemmarna kommer att kunna hyra, byggs i nästa etapp i Brf Fältharen, Drottninggatan 3. Beräknad inflyttning hösten 2019.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten. Föreningens totala lägenhetsarea är 2102 m². Tomtarean är 1285 m² och marken ägs av föreningen. Vi äger inga uthyrningsbara lokaler. Fastigheten är fullförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Brf Strömstaren är en äkta bostadsrättsförening.



Förvaltning och väsentliga avtal tecknade av föreningen

Ekonomiservice i Norrtälje	Bokföring, avgiftsdebiteringar, medlemsförteckning mm
Sweax	Fastighetsskötsel, städning mm.
Moderna Försäkringar	Fullförsäkring av fastigheten inkl Bostadsrättstillägg för bl. a. inglasade balkonger.
Suez / Cadexa	Avfallshantering av kökssopor och källsortering av övrigt avfall
Norrtälje Energi	Miljövänlig, lokalproducerad el och fjärrvärme från Arsta Kraftvärmeverk i Norrtälje.
Fastighetsägarna	Support i avtalsfrågor för bostadsrättsföreningar.
Svensk Brf	Webhotell för föreningens hemsida.
Kone	Hisservice

Styrelsen har i enlighet med den ekonomiska planen tagit ut ett styrelsearvode för det löpande året.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 arbetat med bland annat:

- Föreningens hemsida lanserades den 11 januari www.svenskbrf.se/stromstaren_norrtalje
- Trivsel- och Ordningsregler distribuerade den 12 januari och publicerade på hemsidan.
- Den 18 januari genomfördes en Lär-känna-Din-granne-mingel i Röda Korsgården.
- Föreslagit stadgeändringar vilka antogs vid föreningsstämman den 18 april och vid en extra föreningsstämma den 16 maj.
- Ladduttag för permobiler installerade i garaget vid utgången till slussen port A.
- Kontinuerligt informerat medlemmarna via e-post, i brevlådorna och på anslagstavlor.
- Deltagit i partsgemensamma förberedelser och möten inför bildandet av en gemensamhetsanläggning.
- Agerat i, och följt upp ärenden rörande bl.a. vattenläckage i garageplanet.

Händelser och förväntningar för verksamhetsåret 2019

En samfällighetsförening med uppgift att förvalta gemensamma anläggningar för garage, gård, dagvatten, infrastruktur m.m. är under bildande och beräknas vara etablerad under första halvåret 2019.

Fastigheten Haren 7 (Brf Fjärilen) kommer enligt plan att färdigställas under andra halvåret 2019, vilket kommer att innebära avtagande byggaktiviteter i närområdet.

Vår fastighet - lägenheter och gemensamma utrymmen - kommer under mars månad att garantibesiktigas. Efter garantitidens utgång införs nya rutiner för felanmälningar.

Sortering av matavfall skall vara införd i hela Norrtälje kommun under 2019

Lån - Föreningen har vid räkenskapsårets slut följande fastighetslån:

Långivare	Villkorsändring	Räntesats	Belopp	Amorterat 2018
Stadshypotek	2025-03-30	2,19%	8.980.000	16.000
Stadshypotek	2022-03-30	1,46 %	8.980.000	16.000
Stadshypotek	2020-03-30	0,97%	8.980.000	16.000
Stadshypotek	Rörlig	0,94 %	1.250.000	1.000.000
Totalt			28.190.000	1.048.000

Amortering för de bundna lånen kommande år är totalt 48.000 kr. Lånet med den rörliga räntan amorteras kontinuerligt. Målet är att det skall vara slutbetalt under 2020.

Avgifter

I den ekonomiska planen antas en årlig kostnadsuppräkning på 2 %. Styrelsen valde inför 2018 att avvakta med motsvarande höjning av årsavgiften för att få ett bättre underlag -ett helt kalenderår utan byggrelaterade kostnader.Vi ser nu att årsavgiften, som varit oförändrad sedan 2017, behöver höjas med 3 %. Styrelsen avser att genomföra denna höjning fr. o. m. 2019-07-01.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 711 752	826 202	-	
Resultat efter finansiella poster	20 982	24 739	-	
Soliditet, %	70	70	7	

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	68 100 000	-	24 739
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		52 550	-52 550
Årets resultat			20 982
Vid årets slut	68 100 000	52 550	-6 829

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till fritt eget kapital, kronor -6 829 behandlas enligt följande:

balanserat resultat	-27 811
årets resultat	20 982
Totalt	-6 829

Avsättning till fond för yttre underhåll	105 100
balanseras i ny räkning	-111 929
Summa	-6 829

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

AKL
Sala

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 711 752	826 202
Övriga rörelseintäkter	3	76 760	67 857
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 788 512	894 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-609 740	-303 878
Övriga externa kostnader	5	-80 215	-41 466
Personalkostnader	6	-34 889	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-610 833	-305 500
Summa rörelsekostnader		-1 335 677	-650 844
Rörelseresultat		452 835	243 215
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 853	-218 476
Summa finansiella poster		-431 853	-218 476
Resultat efter finansiella poster		20 982	24 739
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		20 982	24 739
Skatter			
Årets resultat		20 982	24 739

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	96 383 667	96 994 500
Summa materiella anläggningstillgångar		96 383 667	96 994 500
Summa anläggningstillgångar		96 383 667	96 994 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	378
Övriga fordringar		157 848	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 834	25 378
Summa kortfristiga fordringar		184 682	25 756
Kassa och bank			
Kassa och bank		192 782	751 485
Summa kassa och bank		192 782	751 485
Summa omsättningstillgångar		377 464	777 241
SUMMA TILLGÅNGAR		96 761 131	97 771 741



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 100 000	68 100 000
Avsättning yttre fond		52 550	-
Summa bundet eget kapital		<u>68 152 550</u>	<u>68 100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 811	-
Årets resultat		20 982	24 739
Summa fritt eget kapital		<u>-6 829</u>	<u>24 739</u>
Summa eget kapital		<u>68 145 721</u>	<u>68 124 739</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 142 000	29 190 000
Summa långfristiga skulder		<u>28 142 000</u>	<u>29 190 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 000	48 000
Leverantörsskulder		59 209	98 136
Skatteskulder		169 042	161 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 159	149 304
Summa kortfristiga skulder		<u>473 410</u>	<u>457 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>96 761 131</u>	<u>97 771 741</u>


 AKL


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:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31 (6 månader)
Årsavgifter bostäder	1 471 344	735 672
Hysesintäkter garage och p-platser	214 780	79 200
Debitering varmvatten	25 628	11 330
Totalt	1 711 752	826 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31 (6 månader)
Debitering driftskostnader Credentia	71 410	54 257
Pantsättning och överlåtelseavgifter	4 550	-
Fjärrkontroller	800	13 600
Summa	76 760	67 857

hgr
EJA AKC
Palo

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31 (6 månader)
Värme	37 594	12 881
El	153 545	53 879
Vatten	137 547	72 969
Städning och renhållning	37 298	21 051
Snöröjning	5 075	-
Fastighetsskatt	14 310	-
Fastighetsförsäkring	110 882	50 117
Fastighetsskötsel	95 628	83 102
Kabel TV	7 472	1 778
Reparation och underhåll	10 389	880
Övrigt	-	7 221
Totalt	609 740	303 878

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31 (6 månader)
Förbrukningsinventarier	2 450	10 983
Revisionsarvode	6 250	2 450
Kameral förvaltning	37 784	21 000
Vattenavläsning	5 504	-
Datakommunikation	5 688	775
Externa tjänster	8 001	-
Övriga kostnader	14 538	6 258
	80 215	41 466


AKL


Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	28 600	-
Sociala kostnader	6 289	-
Summa	34 889	-

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	610 833	305 500
Summa	610 833	305 500

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	97 300 000	17 000 000
-Nyanskaffningar		80 300 000
	<u>97 300 000</u>	<u>97 300 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-305 500	
-Årets avskrivning enligt plan	-610 833	-305 500
	<u>-916 333</u>	<u>-305 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	96 383 667	96 994 500
Taxeringsvärde Fastigheten		
Byggnad	27 748 000	26 000 000
Mark	12 683 000	12 683 000
Totalt	40 431 000	38 683 000

AKL
DA
Solo

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	48 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	192 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	27 950 000
	28 190 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000
Summa ställda säkerheter	29 250 000	29 250 000

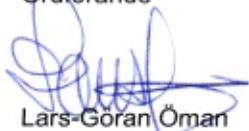

AKL
P

Underskrifter

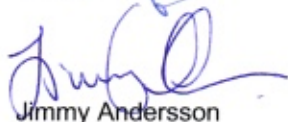
Norrtälje 2019- 03-02



Göran Källgren
Ordförande




Lars-Göran Öman



Jimmy Andersson



Leif Dahlgren



Andreas Levanto

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 03-04



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor