

Årsredovisning

Brf Sundby Stjärna

769631-6152

Styrelsen för Brf Sundby Stjärna får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Sundby Stjärna registrerades hos Bolagsverket 2016-06-22 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheterna Minken 1, Minken 3, Minken 4, Minken 5, Minken 7, Minken 17, Sundby Gård 3 och Sundby Gård 27 i Spånga. Marken innehas med äganderätt. Föreningen består av 24 lägenheter på totalt 2 410 kvm fördelat enligt nedan:

2 rok 2 st

3 rok 6 st

4 rok 2 st

5 rok 14 st

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en underhållsplan som togs fram 2023 och sträcker sig till 2052.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser

Det har, tyvärr, varit ett händelserikt år för Brf Sundby Stjärna.

Här följer ett axplock av de största frågorna styrelsen har haft att hantera under året.

Vattenskador

Under 2023 hanterade styrelsen en vattenläcka på Småbrukarvägen som uppstod 2022. Ärendet togs om hand av föreningens försäkringsbolag. Under året vattenskadades även en av bostäderna på Arrendevägen. Denna skada hamnade inte inom föreningens försäkring. Tidigt i januari 2024 inträffade ytterligare en vattenskada på Arrendevägen. Denna togs om hand av föreningens försäkring.

Garantifrågor och reklamation

Med anledning av flertalet brister i bostäder som styrelsen anser ligger på byggentreprenören att åtgärda, har styrelsen länge försökt få till en fruktbar dialog med denne. Då byggentreprenören valt att inte återkoppla eller kort återkopplat att denne inte anser sig ansvarig, så beslutade styrelsen strax innan årsskiftet att undersöka vilka möjligheter det finns att gå vidare med ärendet juridiskt. Processen är pågående.

Ekonomi

Ett av föreningens lån löpte ut och har lagts om till rörlig ränta. En avgiftshöjning genomfördes för att möta ökade omkostnader i samband med den ökade inflationen.

Ny förvaltare

Föreningen har tecknat avtal med ny fastighetsförvaltare, som stöttar styrelsen i olika frågor och hjälper till med praktiska göromål.

Underhållsplan

En underhållsplan för föreningens fastigheter har tagits fram tillsammans med föreningens förvaltare.

Besiktningar

Garantibesiktningar och åtgärder har genomförts under 2023 på Arrendevägen 80. Styrelsen har även särskilt låtit besiktiga invändiga rödragningar och tak i hela föreningen. Därtill har en besiktning av takrännor genomförts. Ingen rensning behövdes vid detta tillfälle.

Bygglovs- och tillsynsärenden

Föreningen har ett pågående tillsynsärende hos Stadsbyggnadskontoret, då en granne anmält upplevda avvikelser från lovet. Under 2023 blev föreningen förelagda att åtgärda eller söka bygglov i efterhand för en stödmur som uppförts utan korrekt lov på Småbrukarvägen. Muren uppfördes i samband med nybyggnaden av bostäderna. Styrelsen har, med arkitekt hjälp, sökt lov i efterhand och inväntar besked gällande detta och tillsynsärendet.

Radonmätningar har genomförts i Attefallshuset på Arrendevägen 80 för att få slutligt slutbesked för dessa.

Nya medlemmar

Under 2023 tillkom sju nya medlemmar i föreningen, fördelat på fyra bostäder på Arrendevägen. I samband med detta flyttade lika många medlemmar från föreningen.

Övrigt

Utöver dessa lite större händelser har styrelsen behövt driva reparation av entrétak som föll ned under vintern 2022/23, nytt staket, frågor kring vattenmätare, nya avtal om avfallshämtning, serviceavtal för avloppspumpar, fakturafrågor och genomfört en städdag i föreningen. Därtill har styrelsen behövt gå igenom ekonomi, avtal och övrig administration som behöver hållas ordnad för att styrelsen ska kunna jobba effektivt och sköta föreningen på ett bra sätt.

Framåt ser styrelsen ett behov av att se över föreningens stadgar och har tillsatt en arbetsgrupp för detta, då gällande stadgar är av standardkaraktär som är utformade för föreningar i flerbostadshus.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 329	1 304	1 864	804
Resultat efter finansiella poster	-730	-332	-205	-520
Soliditet %	83	83	82	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	518			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	94			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 642			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 642			
Räntekänslighet %	18,62			
Sparande (kr) per kvadratmeter	88			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	21			

El och värme ingår inte i årsavgifterna.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av stora avskrivningar samt ökade räntekostnader. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens ekonomi i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgifterna. Föreningen har höjt avgifterna från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 800 000	120 000	-1 438 715	-332 328	115 148 957
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-332 328	332 328	0
Årets resultat				-729 791	-729 791
Belopp vid årets utgång	116 800 000	120 000	-1 771 043	-729 791	114 419 166

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 771 043
Årets resultat	-729 791
<i>Summa</i>	<i>-2 500 834</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	461 737
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-28 658
Balanseras i ny räkning	-2 933 913
<i>Summa</i>	<i>-2 500 834</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 328 602	1 303 929
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 328 602	1 303 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-212 120	-228 732
Reparation och underhåll	6, 7	-211 678	-141 555
Övriga externa kostnader	8	-202 970	-184 283
Personalkostnader	9	-35 593	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-906 591	-905 787
Summa rörelsekostnader		-1 568 952	-1 460 357
Rörelseresultat		-240 350	-156 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 441	-176 904
Summa finansiella poster		-489 441	-175 900
Resultat efter finansiella poster		-729 791	-332 328
Resultat före skatt		-729 791	-332 328
Årets resultat		-729 791	-332 328

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

137 019 031

137 881 922

Summa materiella anläggningstillgångar

137 019 031

137 881 922

Summa anläggningstillgångar

137 019 031

137 881 922

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

101 175

119 989

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

69 664

82 309

Summa kortfristiga fordringar

170 839

202 298

Kassa och bank

Kassa och bank

615 872

691 275

Summa kassa och bank

615 872

691 275

Summa omsättningstillgångar

786 711

893 573

SUMMA TILLGÅNGAR

137 805 742

138 775 495

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		116 800 000	116 800 000
Fond för yttre underhåll		120 000	120 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>116 920 000</i>	<i>116 920 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 771 043	-1 438 715
Årets resultat		-729 791	-332 328
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 500 834</i>	<i>-1 771 043</i>
Summa eget kapital		114 419 166	115 148 957
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	17 002 178	8 588 957
Summa långfristiga skulder		17 002 178	8 588 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 234 716	14 884 873
Leverantörsskulder		18 995	1 495
Aktuella skatteskulder		36 322	34 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	94 365	116 417
Summa kortfristiga skulder		6 384 398	15 037 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 805 742	138 775 495

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-240 350	-156 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	906 591	905 787
Erhållen ränta	–	1 004
Erlagd ränta	-489 441	-176 904
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>176 800</i>	<i>573 459</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	31 459	878 000
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 026	-827 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 233	624 422
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 700	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 700	–
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-236 936	-237 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-236 936	-237 556
Årets kassaflöde	-75 403	386 866
Likvida medel vid årets början	691 275	304 409
Likvida medel vid årets slut	615 872	691 275

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar sker genom komponentavskrivningar över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Procent
Stammar	50
Badrum	15
Kök	15
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Övrigt stomme	200
Sanitet	50

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter	1 132 512	1 135 508
	Intäker VA och sophantering	115 200	112 800
	Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	10 029	–
	Försäkringsersättning	62 653	51 506
	Övriga intäkter	8 208	4 115
		1 328 602	1 303 929

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten, sophantering, bostadsrättstillägg, parkering (ej alla attefallshus) samt sedvanligt underhåll och drift.

Not 4	Förvaltningskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel, avtal	10 614	–
	Material fastighetsskötsel	719	19 712
	Övriga avtalskostnader	3 375	–
	Besiktningkostnader	–	24 750
		14 708	44 462

Not 5	Taxebundna kostnader	2023	2022
	Vatten och avlopp	49 906	57 627
	Sophantering	56 739	54 890
	Fastighetsförsäkring	58 777	54 005
	Fastighetsavgift	18 574	17 748
	Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	13 416	–
		197 412	184 270

Not 6	Reparation och underhåll	2023	2022
	Vattenskada	97 841	–
	Installationer	28 820	–
	Sotning	8 209	–
	Huskropp utvändigt	19 526	–
	Markytor, utemiljö	28 625	–
	Reparationer	–	141 555
		183 021	141 555

Not 7	Planenligt underhåll	2023	2022
	Gemensamma utrymmen	1 534	–
	Huskropp utvändigt	27 124	–
		28 658	–

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	44 623	55 631
	Revisionsarvode	19 113	16 665
	Konsultarvode	114 036	–
	Bankkostnader	6 645	–
	Avgift Bostadsrätterna	4 680	4 610
	Övriga förvaltningskostnader	13 873	–
	Advokatkostnader	–	18 881
	Kundförluster	–	75 900
	Övriga kostnader	–	12 596
		202 970	184 283

Not 9	Personal	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	27 084	–
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>27 084</i>	<i>–</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	8 509	–
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>35 593</i>	<i>–</i>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	140 659 000	140 659 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	43 700	–
	Utgående anskaffningsvärden	140 702 700	140 659 000
	Ingående avskrivningar	-2 777 078	-1 871 591
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	300
	Årets avskrivningar	-906 591	-905 787
	Utgående avskrivningar	-3 683 669	-2 777 078
	Redovisat värde	137 019 031	137 881 922
	Taxeringsvärden	51 782 000	51 782 000

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsförsäkring	9 063	–
	Ekonomisk förvaltning	2 654	–
	Fastighetskötsel, avtal	57 947	53 509
	Intäkter VA och sophantering	–	28 800
		69 664	82 309

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Belopp	Räntesats	Villkorsändr.	Amortering/år	
Stadshypotek	8 588 957	0,890 %	2025-07-30	87 868	
Stadshypotek	8 588 957	4,380 %	2025-07-30	87 868	
Stadshypotek, rörligt	6 058 980	f.n. 4,686%	2024-12-30	61 200	

Ett av lånen förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 686 000	37 686 000
	Summa ställda säkerheter	37 686 000	37 686 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda avgifter	53 529	68 344
	Vatten och avlopp	12 556	10 951
	Sophantering	13 280	12 122
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Ekonomisk förvaltning	–	10 000
		94 365	116 417

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Kenneth Wallin
Styrelseordförande

Magnus Erdal

Elias Krantz

Joel Kannisto Sand

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor