

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9
Org. nr 769613-2096

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

RÄKENSKAPSÅRET

10 DECEMBER 2009 - 31 DECEMBER 2010

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2009/2010

Styrelsen för Brf Stjärnehus nr 9 får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 10 december 2009 – 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 2005 men har varit vilande fram till fastigheten Malmö Stjärnehus 9 inköptes i december 2009. Fastigheten innehåller 42 st lägenheter med en yta av 3695 m².

Ursprungligen valde boende i 34 lägenheter att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt. Efter att boende i 3 st hyreslägenheter inom lagstadgad tid, före 2010-06-10, utnyttjat rätten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt, återstår det idag 5 stycken hyreslägenheter i fastigheten. Under 2010 har 6 stycken bostadsrättslägenheter bytt ägare.

I fastigheten ingår också ett garage med 37 st garageplatser samt ett mindre separat garage med 1 garageplats.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Ordförande Sven Tövik fram till 2010-05-06

Ordförande Ulf Imander from 2010-05-06

Kassör Åsa Larsson

Sekreterare Maria Råstam

Ledamot Toni Ericsson from 2010-05-06

Ledamot Björn Haraldsson from 2010-05-06

Suppleant Sofie Sagnerius fram till 2010-05-06

Suppleant Sükran Arda fram till 2010-05-06

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen eller två st ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda möten under 2009

Styrelsen har haft 9 st protokollförda möten under året 2010

Föreningen har haft en extra stämma utöver den ordinarie för att kunna fastställa de nya stadgarna.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org. nr 769613-2096

Revisorer

Till intern revisor utsågs vid årsstämman 2010, Perry Sjöberg. Vid en extrastämma i maj 2011 har auktoriserade revisorn Fredrik Borg på Ernst & Young valts till revisor.

Valberedning

Ingvar Larsson sammankallande from 2010-05-06

Gunilla Olsson from 2010-05-06

Ingrid Jartun Wigh from 2010-05-06

Verksamheten

Till föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning har anlitats Förvaltnings AB Stadsbostäder.

Händelser under året 2009

Föreningen, som bildades 2005, har köpt fastigheten Stjärnehus 9, Ernst Ahlgrensgatan 2A och 2B och Tessins väg 11 per 2009-12-10 för köpeskilling kr 74 000 000. Köpet har finansierats genom medlemsinsatser med kr 48 346 126 och lån hos Handelsbanken med kr 27 856 650. Kostnad för lagfart och pantbrev uppgick till kr 1 622 820. Arvodet till SBR, Svensk Bostadsrättsbildning, för ombildningen uppgick till kr 437 500.

Föreningen har anlitat SBR som konsult vid genomförandet av köpet av fastigheten från Svensk Handel Pensionskassa, Försäkringsförening. SBR har värderat och besiktigt fastigheten samt förhandlat om köpeskillingen och upprättat den ekonomiska planen. De har även upprättat handlingar för ombildning av hyreslägenheter till bostadsrätter. Styrelsen har även fått en dags information och utbildning om bostadsrättsföreningar.

Åtgärder under året 2010

Färdigställt vår hemsida www.stjarnehus9.se

De nya stadgarna har registrerats 2010-09-01 hos Bolagsverket.

Trivselregler har upprättats och delats ut.

Brandsläckare har installerats i trappuppgångarna och i källaren. Brandvarnare har inhandlats och ska sättas upp vid varje trappavsats.

Utrymningsvägar har markerats i garage och källare.

Styrelserum har iordningställt i källaren.

Upphandling genom konsultfirma Sweco börjades 2010 och pågår för att under 2011 genomföra omläggning av tak och renovering av fasad samt renovering av balkonger ut mot Ernst Ahlgrensgatan samt mot Tessins väg. Upphandlingen beräknas vara klar under april-maj 2011.

Upphandling påbörjades hösten 2010 angående nytt nyckel- och larmsystem i garaget. Detta system kommer även kunna betjäna porttelefoner och tvättstugebokningar. Då detta medför stora förändringar för oss boende så har styrelsen beslutat att systemets omfattning ska diskuteras/ beslutas på årsmötet 2011.

Aktiviteter 2010

Trivselkommittén anordnade i december en mycket uppskattad glöggkväll på piskbalkongen, vi hoppas det kan bli en tradition.

I början på januari 2011 bjöds barnen in på julgransplundring i entrén till 2A.

Planerade aktiviteter 2011

- Upphandling har skett för utbyte av 1 st ytterdörr till 1 st säkerhetsdörr. Utbytet sker med början vecka 14, 2011.
- Upphandling och utbyte av takbelysning i garaget har skett under januari 2011.
- Omläggning av tak samt renovering av fasad och vissa balkonger.
- Eventuellt nytt nyckelsystem.
- Upprustning av trädgård och planteringar, kan göras när tak- och fasadrenovering är gjord.
- Toaletten i källaren rengörs och målas, toalettstol och handfat ska bytas ut.
- Elledning ska dras in i styrelserummet
- Lås på luckorna till avfallsbehållarna
- Tätning av dagvattenbrunnar ovanför garage
- Den 1 januari 2011 höjdes årsavgifterna i föreningen med 5%.

Ekonomi

Avgifter och hyror under 20091210 – 20101231 gav kr 2 516 362 i bruttointäkter. Härifrån avgår avgifts- och hyresbortfall med kr 28 888. Av nettoomsättningen kr 2 487 474 utgör årsavgiften för bostäder 70,1 %, hyresintäkter 29,2 % och övriga intäkter 0,7 %.

Fastighetskostnaderna uppgår till kr 1 211 335 och fördelar sig på drift 60,5 %, reparationer och underhåll 6,7 % fastighetsskatt 4,2 % och avskrivningar 28,6 %.

De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter kr 7 954, räntekostnader för fastighetslån kr 816 681 samt kostnader för uttag av nya pantbrev i fastigheten kr 510 720.

Av de totala kostnaderna (exkl kostnader för pantbrev) utgör räntekostnaderna 28,7 %

De ursprungligt tagna lånen på kr 27 856 650 har under året amorterats med kr 3 900 000. Låneskulden per 31/12 är kr 23 956 650. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till kr 1 138 749, föreningen har därutöver en checkräkningskredit på 965 750 kr som är outnyttjad. Föreningens likviditet är därför mycket god.

Arvoden

Under året har till styrelsen utbetalats arvode på kr 85 600, avseende år 2009. I bokslutet har för 2010 har reserverats arvode till styrelsen kr 84 800. Till föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med kr 12 500 att utbetalas under 2011.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9
Org. nr 769613-2096

Förslag till fondavsättning/resultatdisposition

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---|--------------------|
| Årets resultat | - 857.096:- |
| överförs till balanserade vinstmedel | |
| Därifrån överföres: | |
| Till fond för yttre underhåll Enligt ekonomisk plan (25 kr/kvm och år) | - 94 775:- |
| Balanserad vinst/förlust blir därefter: | |
| Ing balanserad förlust efter f g års bokslut | 0:- |
| Årets förlust | - 857.096:- |
| Till fond för yttre underhåll överföres | - 94 775:- |
| Utgående balanserade vinstmedel | - 951 871:- |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

| BALANSRÄKNING (kr) | Not | 2010-12-31 |
|---------------------------------------|------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Byggnad och mark | 4 | 75 059 600 |
| S:a anläggningstillgångar | | 75 059 600 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Hyresfordringar | | 7 058 |
| Förutbet kostnader | | 38 250 |
| S:a kortfristiga fordringar | | 45 308 |
| <i>Kassa och bank</i> | | |
| Bank | | 1 138 749 |
| S:a kassa och bank | | 1 138 749 |
| S:a omsättningstillgångar | | 1 184 057 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 76 243 657 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 6 | |
| Grundinsatser | | 52 587 135 |
| Insatsemission/upplåterseavg | | 28 514 |
| Årets förlust/vinst | | -857 096 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 51 758 553 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Lån | 5 | 23 956 650 |
| S:a långfristiga skulder | | 23 956 650 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | | 8 717 |
| Skatteskulder | 7 | 67 884 |
| Upplupna kostn o förutbet int | 8 | 451 853 |
| S:a kortfristiga skulder | | 528 454 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 76 243 657 |
| Ställda panter | | |
| Fastighetsinteckningar | | 28 822 400 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

| RESULTATRÄKNING (kr) | | 2009/2010 | |
|---|------------|---|--|
| | | 09-12-10--10-12-31 (12,5 månader) | |
| | Not | | |
| INTÄKTER | 1 | | |
| Hysesintäkter | | 754 000 | |
| Årsavgifter | | 1 743 801 | |
| Övriga intäkter och debiterade avgifter | | 18 561 | |
| Hysesförluster | | -28 888 | |
| SUMMA INTÄKTER | | 2 487 474 | |
| | | | |
| KOSTNADER | | | |
| Fastighetsskötsel m m | | -100 426 | |
| Elavgifter | | -143 773 | |
| Uppvärmning | | -481 123 | |
| Vatten och avlopp | | -92 383 | |
| Renhållning | | -48 845 | |
| Försäkringar | | -30 514 | |
| Kabel TV | | -24 862 | |
| Reparation och underhållskostnader | 2 | -98 594 | |
| Fastighetsskatt | 7 | -71 124 | |
| Övriga fastighetskostnader | | -119 691 | |
| Styrelse- och revisionsarvoden | 3 | -236 395 | |
| Förvaltningsarvode, köpt tjänst | | -66 876 | |
| Övriga förvaltningskostnader | | -16 927 | |
| Övriga kostnader | | -5 690 | |
| Avskrivning byggnad | 4 | -487 900 | |
| SUMMA KOSTNADER | | -2 025 123 | |
| <hr/> | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 462 351 | |
| <hr/> | | | |
| Ränteintäkter | | 7 954 | |
| Räntekostnader | 5 | -816 681 | |
| Pantbrevskostnader | | -510 720 | |
| SUMMA FINANSIELLT NETTO | | -1 319 447 | |
| <hr/> | | | |
| ÅRETS RESULTAT | | -857 096 | |
| <hr/> | | | |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelse förekommer framgår det nedan.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde, om inget annat anges nedan. Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter och årsavgifter tas upp och redovisas i den period som de avser

Notanteckningar

Not 1

Vid ombildningen i december 2009 blev 34 lägenheter bostadsrätter, under året har ytterligare 3 lägenheter ombildats. Per 31/12 2010 är således 37 lägenheter bostadsrätt och 5 lägenheter hyresrätt. För bostadsrätterna har under året en avgift på 507 kr/kvm och år tagits ut. Hysesintäkterna fördelas på lägenhet, lokal och garage enl följande.

| | 2009/2010 |
|------------|------------------|
| Lägenheter | 499 715 |
| Lokaler | 6 087 |
| Garage | 248 198 |
| | <hr/> |
| | 754 000 |

Hysesförlusterna avser garageplatser som under delar av året varit outhyrda

Not 2

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 167 344 kr, men i samband med fastighetsköpet erhöles 58 750 kr av säljaren som ersättning för ej utförda reparationer. Nettokostnaden blir 98 594 kr. De beloppsmässigt största åtgärderna avser inledande reparation och sedan byte av reglercentral till värmeanläggningen, ca 34 000 kr, reparation och därefter byte av grundvattenpump ca 11 800 kr, snöröjning båda vintrarna ca 13 000 kr.

Not 3

Kostnaden för styrelse- och revisionsarvoden har fördelats enligt följande:

| | 2009/2010 |
|-------------------------------------|------------------|
| Styrelsearvode | 170 400 |
| samt tillkommande sociala kostnader | 53 495 |
| Revisionsarvode | 12 500 |
| | <hr/> |
| | 236 395 |

Av kostnaden för styrelsearvodet har 84 800 kr reserverats för år 2010, liksom sociala kostnader för detta arvode med 26 600 kr. Resterande belopp avser 2009 och utbetalades efter stämman 2010. Revisorsarvodet avser revision av årets bokslut och är reserverat

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 4

Byggnaden skrivs av enl plan med 1% årligen efter beräknad livslängd på 100 år.
Då första räkenskapsåret är längre än 12 månader har motsvarande procentsats för avskrivningen justerats med räkenskapsårets längd.

| | |
|---------------------|------------------|
| | <u>2009/2010</u> |
| %-sats avskrivning: | 1,060% |

| | |
|--|------------------|
| | <u>2009/2010</u> |
| <u>Byggnad</u> | |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 |
| Årets anskaffning | 45 750 000 |
| Ombildningskostnad | <u>266 500</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 46 016 500 |

| | |
|--|----------------|
| <u>Mark</u> | |
| Ingående anskaffningsvärde | 29 360 000 |
| Ombildningskostnad | <u>171 000</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 29 531 000 |

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| <u>Avskrivningar enl plan</u> | |
| Ingående avskrivningar | 0 |
| Årets avskrivning | <u>-487 900</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -487 900 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Utgående planenligt restvärde | 75 059 600 |
|--------------------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde (totalt) | 40 825 000 |
| varav byggnadsvärde | 26 425 000 |

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos If.

Not 5

Föreningen har följande lån (per 10-12-31):

| <u>Långgivare</u> | <u>Skuld</u> | <u>Löptid</u> | <u>Ränta</u> | <u>Årsamortering</u> |
|-------------------|-------------------|---------------|--------------|----------------------|
| Stadshypotek | 3 956 650 | 3 mån rörligt | 2,64% | 0 |
| Stadshypotek | 7 500 000 | 2013-03-01 | 3,05% | 0 |
| Stadshypotek | 7 500 000 | 2015-03-01 | 4,01% | 0 |
| Stadshypotek | <u>5 000 000</u> | 2018-03-01 | 4,57% | 0 |
| | 23 956 650 | | | |

Ursprungligen upptogs lån på 27 856 650 kr, under december 2010 amorterades lånen med 3 900 000 kr.

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 965 750 kr, som är outnyttjad per 31/12 2010.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 6

| Det egna kapitalets utveckling | Grundinsatser | Upplåt.avgifter | Yttre rep fond | Vinstmedel |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Ing värde 2009-12-10 | | | | |
| Inbetalda grundinsatser | 52 587 135 | 28 514 | | |
| Årets resultat | | | | -857 096 |
| Utg värde 2010-12-31 | 52 587 135 | 28 514 | 0 | -857 096 |

Till fonden för yttre underhåll ska årligen, enligt stadgarna, avsättas belopp motsvarande vad som anges i underhållsplanen.

Not 7**Skatteskuld**

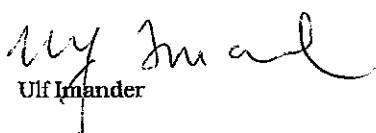
Fastighetsskatten har beräknats enligt följande: 42 st lägenheter a 1277:-kr+ 1% av 1 425 000 kr avseende lokaler. I kostnadsbeloppet på resultaträkningen ingår också fastighetsavgift för den tid i december 2009 när föreningen ägde fastigheten. Detta belopp avräknades mot säljaren.

Bostadsrättsföreningars inkomsträntor är efter beslut i Högsta förvaltningsrätten 10-12-29 inte längre skattepliktiga.

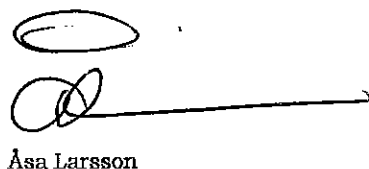
Not 8**Specifikation upplupna kostnader**

| | <u>2010</u> |
|---|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 47 913 |
| Leverantörsfakturer efter bokslutsdatum | 95 966 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 184 074 |
| Reserverat styrelsearvode för 2010 | 84 800 |
| Soc. avgifter för styrelsearvode | 26 600 |
| Reservation för revisionsarvode | 12 500 |
| | <u>451 853</u> |

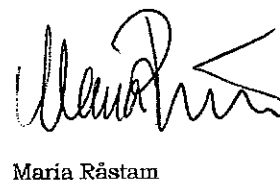
Malmö den 19/4 2011



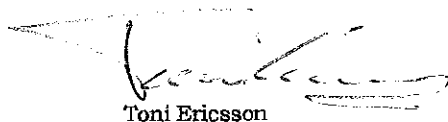
Ulf Imånder



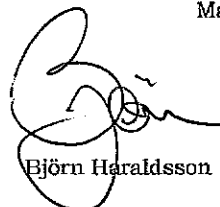
Åsa Larsson



Maria Råstam

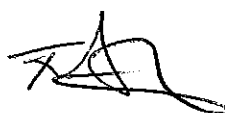


Toni Ericsson



Björn Haraldsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/4 2011



Fredrik Borg, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org.nr 769613-2096

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2009/2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20 april 2011



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor