

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

RÄKENSKAPSÅRET 2011

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org nr 769613-2096

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2011

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 2005, men var vilande tills fastigheten Malmö Stjärnehus 9 inköptes i december 2009. Fastigheten innehåller 42 st lägenheter med en yta av 3 695 m² samt garage med 37 st platser och tre mindre lokaler som hyrs ut.

Av lägenheterna är 38 st bostadsrätter, varav en ombildades från hyresrätt och såldes under 2011. Under 2011 har 3 st bostadsrätter bytt ägare. Antalet hyresrätter uppgår till 4 st.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Ordförande: Ulf Imander

Ledamot/Kassör: Åsa Larsson

Ledamot: Toni Ericsson

Ledamot: Björn Haraldsson (tom 2011-05-05); Thomas Larsson (from 2011-05-05)

Ledamot: Maria Råstam (tom 2011-05-05); Nelda Björkeroth (from 2011-05-05)

Firmatecknare är styrelsen eller två st ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten under 2011.

Revisorer

Vid en extrastämma i maj 2011 valdes Fredrik Borg, Ernst & Young, till extern revisor.

Valberedning

Ingvar Larsson (sammankallande), Gunilla Olsson och Ingrid Jartun Wigh.

Verksamheten

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

Händelser under 2011

Den dominerande händelsen under 2011 har varit renoveringen av fastighetens yttre delar d v s tak, fasader, balkonger mot Tessins väg och Ernst Ahlgrensgatan samt entréerna. Renoveringen utfördes under perioden maj-december med ByggCompagniet AB som huvudentreprenör. Till hjälp för att upprätta förfrågningsunderlag, utse entreprenör, upprätta avtal samt besiktiga utförda arbeten har föreningen anlutat konsultföretaget Sweco AB. Övriga händelser har bl a varit:

- Närvarostyrd belysning har installerats på vinden samt i garaget.
- Samtliga bostadsrätter samt en hyresrätt har fått säkerhetsdörrar installerade.
- Fläktarna i garaget har renoverats.
- Tätning av två dagvattenbrunnar ovanför garaget.
- Toaletten i källaren har renoverats genom rengöring, målning samt utbyte av toalettstol och handfat.
- Avfallsbehållarna har fått lås på luckorna.
- Fiberkabel, ansluten till Malmö stads nät, har dragits in i fastigheten.
- Genomgång med energirådgivare från E.On angående fastighetens fjärrvärmeförbrukning.
- Trivselkommittén har anordnat en glöggkväll på piskbalkongen.

Planerade aktiviteter under 2012

- Ett förslag till upprustning av utemiljön har tagits fram. Avsikten är att förslaget ska presenteras på årsmötet samt genomföras etappvis med start under innevarande år.
- Utökad källsortering.
- Översyn av hissarna.
- Tätning av del av golvet på piskbalkongen (har genomförts).

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2011 med 5% och den 1 juli 2011 också med 10%. Den 1 januari 2012 höjdes avgiften med 10%.

Avgifter och hyror under 2011 gav 2 529 383 kr i bruttointäkter. Från detta avgår avgifts- och hyresbortfall med 60 076 kr. Av nettoomsättningen 2 469 307 kr utgör årsavgiften för bostäder 75,5%, hyresintäkter 24% och övriga intäkter 0,5%.

Försäljningen av lägenhet gav en intäkt på 1 400 000 kr. Från detta avgår mäklararvode på 37 800 kr.

Fastighetskostnaderna uppgår till 2 243 400 kr och fördelar sig på drift 48,0%, reparationer och underhåll 16,2%, fastighetsskatt 3,0% och avskrivningar 32,8%.

De finansiella posterna består av ränteintäkter 2 574 kr, räntekostnader för fastighetslån 920 528 kr.

För att bekosta renoveringen har nya lån tagits på 3 261 500 kr . Låneskulden uppgår per 31/12 till 27 018 150 kr. De likvida medlen uppgår vid samma tidpunkt till 483 314 kr. Föreningen har därutöver en outnyttjad checkräkningskredit på 250 000 kr. Krediten har under året sänkts från 965 750 kr. Föreningens likviditet har under året försämrats, men är fortfarande god.

Arvoden

Under året har till styrelsen utbetalats arvode på 84 800 kr avseende 2010. I bokslutet för 2011 har reserverats arvode till styrelsen på 85 600 kr. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 12 500 kr att utbetala under 2012.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-951 871
Årets resultat	<u>-692 047</u>
Att disponera	-1 643 918

Styrelsen föreslår att enligt ekonomisk plan avsätta

31,25/kvm till fonden för yttre underhåll	<u>-116 594</u>
---	-----------------

Att balansera i ny räkning	-1 760 512
----------------------------	------------

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

RESULTATRÄKNING (kr)	2011	2009/2010
	11-01-01--11-12-31	09-12-10--10-12-31
		(12,5 månader)
	Not	
INTÄKTER	1	
Hysesintäkter	654 765	754 000
Årsavgifter	1 863 628	1 743 801
Övriga intäkter och debiterade avgifter	10 990	18 561
Hysesförluster	-60 076	-28 888
SUMMA INTÄKTER	2 469 307	2 487 474
KOSTNADER		
Fastighetsskötsel m m	-103 223	-100 426
Elavgifter	-117 236	-143 773
Uppvärmning	-401 796	-481 123
Vatten och avlopp	-92 623	-92 383
Renhållning	-56 391	-48 845
Försäkringar	-30 508	-30 514
Kabel TV	-31 942	-24 862
Reparation och underhållskostnader	2 -363 362	-98 594
Fastighetsskatt	7 -68 934	-71 124
Övriga fastighetskostnader	-26 165	-119 691
Styrelse- och revisionsarvoden	3 -132 078	-236 395
Förvaltningsarvode, köpt tjänst	-67 880	-66 876
Övriga förvaltningskostnader	-12 330	-16 927
Övriga kostnader	-4 343	-5 690
Avskrivning byggnad	4 -734 589	-487 900
SUMMA KOSTNADER	-2 243 400	-2 025 123
Resultat före finansiella poster	225 907	462 351
Ränteintäkter	2 574	7 954
Räntekostnader	5 -920 528	-816 681
Pantbrevskostnader	0	-510 720
SUMMA FINANSIELLT NETTO	-917 954	-1 319 447
ÅRETS RESULTAT	-692 047	-857 096

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	79 813 484	75 059 600
S:a anläggningstillgångar		79 813 484	75 059 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		10 570	7 058
Skattefordran		123	0
Fordran leverantör		32 355	0
Förutbet kostnader		33 186	38 250
S:a kortfristiga fordringar		76 234	45 308
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		483 314	1 138 749
S:a kassa och bank		483 314	1 138 749
S:a omsättningstillgångar		559 548	1 184 057
SUMMA TILLGÅNGAR		80 373 032	76 243 657
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Grundinsatser	6	53 836 939	52 587 135
Insatsemission/upplåterseavg		140 910	28 514
Yttre fond		94 775	0
Balanserat resultat		-951 872	0
Årets förlust/vinst		-692 047	-857 096
SUMMA EGET KAPITAL		52 428 705	51 758 553
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	5	27 018 150	23 956 650
S:a långfristiga skulder		27 018 150	23 956 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		168 792	8 717
Skatteskulder	7	68 934	67 884
Upplupna kostn o förutbet int	8	688 451	451 853
S:a kortfristiga skulder		926 177	528 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 373 032	76 243 657
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		28 822 400	28 822 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

Under året har ytterligare 1 lgh upplåtits med bostadsrätt Per 31/12 2011 är således 38 lägenheter bostadsrätt och 4 lägenheter hyresrätt.

För bostadsrätterna har under året en avgift på 559 kr/kvm och år tagits ut.

Hysesintäkterna fördelar sig på lägenhet, lokal och garage enl följande.

	<u>2011</u>
Lägenheter	403 301
Lokaler	6 024
Garage	245 440
	<u>654 765</u>

Hysesförlusterna avser garageplatser och hyreslägenhet som under delar av året varit outhyrda.

Not 2

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 363 362 kr.

De beloppsmässigt största åtgärderna avser inledande reparation och sedan byte av reglercentral till värmeanläggningen, ca 23 000 kr, ventilation i garage ca 55 000 kr, utbyte av armaturer garage och vind ca 99 000kr, reparation av lås ca 17 000kr, reparation av hiss ca 33 000kr.

Not 3

Kostnaden för styrelse- och revisionsarvoden har fördelats enligt följande:

	<u>2011</u>
Styrelsearvode	86 200
samt tillkommande sociala kostnader	27 128
Revisionsarvode	18 750
	<u>132 078</u>

Av kostnaden för styrelsearvodet har 85 600 kr reserverats för år 2011, liksom sociala kostnader för detta arvode med 26 896 kr. Resterande belopp avser rest 2010.

Revisionsarvodet avser revision av årets bokslut och är reserverat med 12 500 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 4

Byggnaden skrivs av enl plan med 1% årligen efter beräknad livslängd på 100 år.

	<u>2011</u>	<u>2009/2010</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	46 016 500	0
Årets anskaffning	0	45 750 000
Ombildningskostnad	0	266 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 360 000
Ombildningskostnad	0	171 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
<u>Avskrivningar enl plan</u> 1%		
Ingående avskrivningar	-487 900	0
Årets avskrivning	-460 165	-487 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-948 065	-487 900
Utgående planenligt restvärde	74 599 435	75 059 600
Fastighetsförbättringar		
<u>Säkerhetsdörrar</u>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	574 100	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	574 100	0
<u>Avskrivningar enl plan</u> 5%		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-28 705	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 705	0
<u>Fasad-och balkongreovering+tak</u>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	4 914 373	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 914 373	0
<u>Avskrivningar enl plan</u> 5%		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-245 719	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 719	0
Utgående planenligt restvärde	5 214 049	0
Totalt byggnader och mark	79 813 484	75 059 600
Taxeringsvärde (totalt)	40 825 000	40 825 000
varav byggnadsvärde	26 425 000	26 425 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 5

Föreningen har följande lån (per 11-12-31):

Långgivare	Skuld	Löptid	Ränta	Årsamortering
Stadshypotek	3 956 650	3 mån rörligt	4,34%	0
Stadshypotek	7 500 000	2013-03-01	3,05%	0
Stadshypotek	7 500 000	2015-03-01	4,01%	0
Stadshypotek	4 800 000	2018-03-01	4,57%	0
Stadshypotek	1 291 500	2013-07-30	3,25%	0
Stadshypotek	970 000	3 mån rörligt	3,42%	0
Stadshypotek	1 000 000	4 mån rörligt	3,99%	0
	27 018 150			

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som är outnyttjad per 31/12 2011.

Not 6	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2011-01-01	52 587 135	28 514	0	0	-857 096
Förändring under året	1 249 804	112 396	94 775	-951 871	857 096
Årets resultat					-692 047
Utg värde 2011-12-31	53 836 939	140 910	94 775	-951 871	-692 047

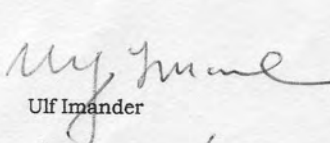
Not 7**Skatteskuld**

Fastighetsskatten har beräknats enligt följande: 42 st lägenheter a 1302-kr + 1% av 1 425 000 kr

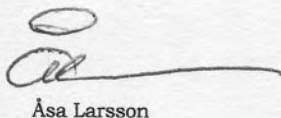
Not 8**Specifikation upplupna kostnader**

	2011	2010
Upplupna räntekostnader	64 807	47 913
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	275 560	95 966
Förutbetalda hyresintäkter	223 088	184 074
Reserverat styrelsearvode för 2011	85 600	84 800
Soc. avgifter för styrelsearvode	26 896	26 600
Reservation för revisionsarvode	12 500	12 500
	688 451	451 853

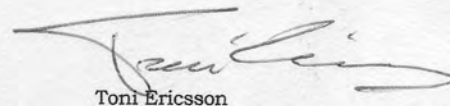
Malmö den 20/4 2011



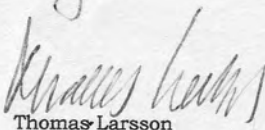
Ulf Imänder



Åsa Larsson



Toni Ericsson



Thomas Larsson



Nelda Björkeröth

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/12 2012



Fredrik Borg, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9, org.nr 769613-2096

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 27 april 2012



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor