

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**  
RÄKENSKAPSÅRET 2012

## **STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2012**

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2012.

### **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 m<sup>2</sup> samt garage med 35 st platser och två mindre lokaler som hyrs ut.

Av lägenheterna är 39 st bostadsrätter, varav en ombildades från hyresrätt och såldes under 2012. Antalet hyresrätter uppgår till 3 st. Under 2012 har 4 st bostadsrätter bytt ägare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Ordförande: Ulf Imander

Kassör: Åsa Larsson (t o m 2012-05-08); Thomas Larsson (fr o m 2012-05-08)

Ledamot: Nelda Björkeroth

Ledamot: Thomas Larsson (t o m 2012-05-08); Kermith Svensson (fr o m 2012-05-08)

Ledamot: Toni Ericsson (t o m 2012-05-08); Jenny Fridh (fr o m 2012-05-08)

Firmatecknare är styrelsen eller två st ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 9 st protokollförda möten under 2012.

### **Revisor**

Fredrik Borg, Ernst & Young.

### **Valberedning**

Sven Tövik, Gunilla Olsson och Ingrid Jartun Wigh.

### **Verksamheten**

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

## **Händelser under 2012**

Efter de omfattande renoveringsarbetena som genomfördes under 2011 präglades 2012 av ett mindre antal åtgärder när det gäller underhållet och driften av fastigheten. De viktigaste händelserna har varit:

- Uppfräschning av piskbalkongen genom målning av tak och väggar samt tätning av golvet. En uteplats har ordnats genom anskaffning av möbler och grill.
- Källsorteringen har utökats med kärl för förpackningar av plast, papp och metaller. Antalet kärl för hushållsavfall har därför kunnat minskas. Sedan tidigare sker källsortering av färgat och ofärgat glas, tidningar och batterier.
- Föreningen har övertagit en lokal i källaren som tidigare hyrts ut. Lokalen planeras att iordningställas under 2013 för att användas som styrelserum mm.
- Grovstädning av utrymmet för skyddsrumsutrustning i källaren.
- Cykelrensning i källaren samt vid entréerna har genomförts.
- E.ON har ersatt den inkommande fjärrvärmeledningen, som var skadad, till pannrummet med en ny ledning. Åtgärden har inte inneburit några kostnader för föreningen.
- Trivselkommittén har anordnat en glöggkväll på piskbalkongen.

## **Planerade aktiviteter under 2013**

- Utökad källsortering genom sortering av matavfall. Start planeras att ske i augusti. Information kommer att lämnas av VA-Syd, som ansvarar för insamlingen av hushållsavfall i Malmö kommun.
- Renovering av hissarna kommer att påbörjas.
- Målning av golven i källaren och torkrummen.
- Reparation av muren vid garageinfarten.
- Översyn av säkerheten vid tvättstugorna samt föreningens lokal i källaren.

## **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2012 med 10%. Hyran för en normalstor garageplats höjdes i enlighet med avtal med 15 kr/mån och uppgick till 555 kr/mån.

Hyran för föreningens hyreslägenheter höjdes med 2,62% den 1 april 2012.

Avgifter och hyror under 2012 gav 2 780 122 kr i bruttointäkter. Från detta avgår avgifts- och hyresbortfall med 26 814 kr. Av nettoomsättningen 2 753 308 kr utgör årsavgiften för bostäder 80,3%, hyresintäkter 19,3% och övriga intäkter 0,4%.

Föreningen har under 2012 ombildat en hyresrätt (lgh 65006) till bostadsrätt. Inför försäljningen kontaktades fyra olika mäklare för att höra deras bedömning av marknaden, pris, arvode mm. Styrelsen valde att ge uppdraget till Bülow & Lind. Försäljningen gav en intäkt på 1 480 000 kr. Mäklararvode uppgick till 20 000 kr.

De totala fastighets- och administrationskostnaderna för 2012 uppgår till 1 583 104 kr och fördelar sig på driftskostnader 48,9%, reparationer och underhåll 10,2%, fastighetsskatt 4,5%, administration- och förvaltning 10,6% och avskrivningar 25,8%.

De finansiella posterna består av ränteintäkter 1 011 kr, räntekostnader för fastighetslån 988 579 kr. Räntekostnaderna utgör 38,4% av de totala kostnaderna.

Låneskulden som vid årets början uppgick till 27 018 150 kr har under årets amorterats med 1 200 000 kr. Per den 31 december 2012 är låneskulden således 25 818 150 kr. De likvida medlen uppgår vid samma tidpunkt till 836 999 kr. Föreningen har därutöver en outnyttjad checkräkningskredit på 250 000 kr. Föreningen har i dagsläget en mycket god likviditet.

### **Arvoden**

Under året har till styrelsen utbetalats arvode på 84 800 kr avseende 2011. I bokslutet för 2012 har reserverats arvode till styrelsen på 44 000 kr motsvarande ett basbelopp. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 12 500 kr att utbetalas under 2013.

Styrelsen

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Ing balanserat resultat:	-1 760 513
Årets resultat	182 636
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>- 150 000</u>
Utg balanserat resultat	-1 727 877

Enligt ekonomiska planen ska minimum 25 kr/kvm och år avsättas till fond för yttre underhåll.  $25 \text{ kr} * 3695 \text{ kvm} = 92\,375 \text{ kr}$ . P.g.a framtida underhållsbehov föreslår styrelsen en avsättning i år på 150 000 kr.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org nr 769613-2096

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>		<b>2012</b> 01-01 -- 12-31	<b>2011</b> 01-01 -- 12-31
	<b>Not</b>		
<b>INTÄKTER</b>	<b>1</b>		
Hysesintäkter		558 928	654 765
Årsavgifter		2 210 889	1 863 628
Övriga intäkter och debiterade avgifter		10 305	10 990
Hysesförluster		-26 814	-60 076
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 753 308</b>	<b>2 469 307</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel		-106 013	-103 223
Elavgifter		-109 775	-117 236
Uppvärmning		-396 004	-401 796
Vatten och avlopp		-56 217	-92 623
Renhållning		-47 190	-56 391
Försäkringar		-30 506	-30 508
Kabel TV		-28 130	-31 942
Reparation och underhållskostnader	<b>2</b>	-152 595	-363 362
Fastighetsskatt	<b>7</b>	-71 580	-68 934
Övriga fastighetskostnader		-8 891	-26 165
Styrelse- och revisionsarvoden	<b>3</b>	-75 949	-132 078
Förvaltningsarvode, köpt tjänst		-69 870	-67 880
Övriga förvaltningskostnader		-14 207	-12 330
Övriga kostnader		-7 319	-4 343
Avskrivning byggnad	<b>4</b>	-408 858	-734 589
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 583 104</b>	<b>-2 243 400</b>
<hr/>			
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 170 204</b>	<b>225 907</b>
<hr/>			
Ränteintäkter		1 011	2 574
Räntekostnader	<b>5</b>	-988 579	-920 528
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<b>-987 568</b>	<b>-917 954</b>
<hr/>			
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>182 636</b>	<b>-692 047</b>
<hr/>			
Avgår avsättning till fond för yttre underhåll enl styrelsens förslag		-150 000	-116 594
<hr/>			
<b>RESULTAT EFTER FONDAVSÄTTNING</b>		<b>32 636</b>	<b>-808 641</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org nr 769613-2096

<b>BALANSRÄKNING (kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	4	79 493 316	79 813 484
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>79 493 316</b>	<b>79 813 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		10 975	10 570
Skattefordran		180	123
Fordran leverantör		-	32 355
Förutbet kostnader		39 025	33 186
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>		<b>50 180</b>	<b>76 234</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		836 999	483 314
<b>S:a kassa och bank</b>		<b>836 999</b>	<b>483 314</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>887 179</b>	<b>559 548</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 380 495</b>	<b>80 373 032</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Grundinsatser	6	55 061 747	53 836 939
Insatsemission/upplåterseavg		376 102	140 910
Yttre fond		211 369	94 775
Balanserat resultat		-1 760 513	-951 872
Årets förlust/vinst		182 636	-692 047
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 071 341</b>	<b>52 428 705</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	5	25 818 150	27 018 150
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>25 818 150</b>	<b>27 018 150</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 857	168 792
Skatteskulder	7	11 930	68 934
Upplupna kostn o förutbet int	8	416 217	688 451
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>491 004</b>	<b>926 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 380 495</b>	<b>80 373 032</b>
<b>Ställda panter</b>			
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 avvikelser 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**

Hyresintäkter 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 2012 är således 39 lägenheter bostadsrätt och 3 lägenheter hyresrätt.

För bostadsrätterna har under året en avgift på 644 kr/kvm och år tagits ut.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lägenheter	307 397	403 301
Lokaler+övrigt	7 811	6 024
Garage	243 720	245 440
	<u>558 928</u>	<u>654 765</u>

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

#### **Not 2**

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 152 595 kr (363 362 kr).

De beloppsmässigt största åtgärderna avser ändring av gräsytor och gångar på gården för ca 18 000 kr, pappläggning på terrass för 15 000 kr, samt reparation efter en vattenläcka ca 13 000 kr. Övriga kostnader kommer från flera mindre reparationer och åtgärder.

#### **Not 3**

Kostnaden för styrelse- och revisionsarvoden har fördelats enligt följande:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	44 000	86 200
samt tillkommande sociala kostnader	13 824	27 128
Revisionsarvode	18 125	18 750
	<u>75 949</u>	<u>132 078</u>

Av kostnaden för styrelsearvodet har 44 000 kr reserverats för år 2012, liksom sociala kostnader för detta arvode med 13 824 kr.

Revisionsarvodet avser revision av årets bokslut och är reserverat med 12 500 kr. Övrigt avser en rest från 2011.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org nr 769613-2096

**Not 4**

De två första åren skrevs byggnaden av enl plan med 1% årligen efter beräknad livslängd på 100 år. Fr.o.m. verksamhetsår 2012 har styrelsen beslutat att byggnadens avskrivningsplan ska ändras från en rak avskrivningsplan med 1% per år till en progressiv avskrivningsplan. Avskrivningen år 3 sätts till 130 000 kr. Detta belopp ska sedan årligen höjas med 2,25%, vilket ska motsvara den inflation som i dagens läge anses vara accepterad. Den 100-åriga avskrivningsplanen gäller fortfarande.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Byggnad</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
<b><u>Mark</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
<b><u>Avskrivningar enl plan</u></b>		
Ingående avskrivningar	-948 065	-487 900
Årets avskrivning (progressiv plan / 1%)	-130 000	-460 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 065	-948 065
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>74 469 435</b>	<b>74 599 435</b>

**Fastighetsförbättringar**

Förbättringsarbeten på fastigheten som uppgår till större belopp och som har lång livslängd behandlas som investeringar i fastigheten och aktiveras (läggs på balansräkningen). Dessa investeringar skrivs sedan av efter individuellt bedömd livslängd. Följande förbättringsarbeten har genomförts och skrivs av:

**Säkerhetsdörrar**

Ingående anskaffningsvärde	574 100	0
Årets anskaffning	0	574 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	574 100	574 100

**Avskrivningar enl plan**

	5%	
Ingående avskrivningar	-28 705	0
Årets avskrivning	-28 705	-28 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 410	-28 705

**Fasad-och balkongrenovering+tak**

Ingående anskaffningsvärde	4 914 373	0
Årets anskaffning	88 690	4 914 373
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 063	4 914 373



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org nr 769613-2096

<u>Avskrivningar enl plan</u>	5%		
Ingående avskrivningar		-245 719	0
Årets avskrivning		<u>-250 153</u>	<u>-245 719</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		-495 872	-245 719
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>5 023 881</b>	<b>5 214 049</b>
<b>Totalt byggnader och mark</b>		<b>79 493 316</b>	<b>79 813 484</b>
<b>Taxeringsvärde (totalt)</b>		<b>40 825 000</b>	<b>40 825 000</b>
varav byggnadsvärde		26 425 000	26 425 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

**Not 5**

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

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Stadshypotek	3 956 650	2014-03-01	3,27%	0
Stadshypotek	7 500 000	2013-03-01	3,05%	0
Stadshypotek	7 500 000	2015-03-01	4,01%	0
Stadshypotek	4 600 000	2018-03-01	4,57%	200 000
Stadshypotek	1 291 500	2013-07-30	3,25%	0
Stadshypotek	<u>970 000</u>	2014-03-30	3,61%	0
	<b>25 818 150</b>			

Under året har låneskulden därutöver amorterats med 1 000 000 kr i samband med omskrivning av lån.

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som var outnyttjad per 31/12 2012.

<b>Not 6</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
<b>Eget kapital</b>	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2012-01-01	53 836 939	140 910	94 775	-951 871	-692 047
Förändring under året	1 224 808	235 192			
Vinstdisposition			116 594	-808 642	692 047
Årets resultat					182 636
<b>Utg värde 2012-12-31</b>	<b>55 061 747</b>	<b>376 102</b>	<b>211 369</b>	<b>-1 760 513</b>	<b>182 636</b>

**Not 7****Skatteskuld**

Fastighets- avgift/skatt belastar föreningen enligt följande: 42 st lägenheter a 1365 kr + 1% \* 1 425 000 kr (tax.värde på lokaler)= 71 580 kr. Föreningen betalar månadsvis in preliminär skatt. Per 31/12 återstår 11 930 kr att betala.

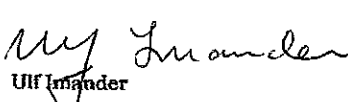
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

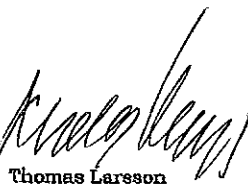
Org nr 769613-2096

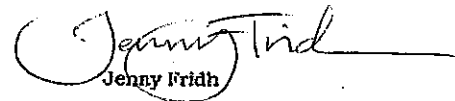
**Not 8**

<b>Specifikation upplupna kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Upplupna räntekostnader	60 243	64 807
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	100 876	275 560
Förutbetalda hyresintäkter	184 773	223 088
Reserverat styrelsearvode	44 000	85 600
Soc. avgifter för styrelsearvode	13 825	26 896
Reservation för revisionsarvode	12 500	12 500
	<u>416 217</u>	<u>688 451</u>

Malmö den 28/3 2013

  
Ulf Imånder

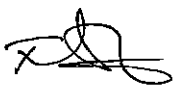
  
Thomas Larsson

  
Jenny Fridh

  
Kermit Svensson

  
Nelda Björkeröft

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 / 4 2013



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 2012.

#### 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 2012 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 2012.

#### 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.

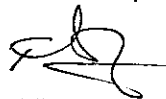
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2 april 2013



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor