

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9
Org. nr 769613-2096

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9
RÄKENSKAPSÅRET 2013

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2013.

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 35 st platser och två mindre lokaler som hyrs ut.

Av lägenheterna är 39 st bostadsrätter och antalet hyresrätter uppgår till 3 st.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 april 2013.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Ordförande: Kermith Svensson

Ledamot: Thomas Larsson

Ledamot: Jenny Fridh

Ledamot: Perry Sjöberg

Ledamot: Stefan Evehammar

Firmatecknare är styrelsen eller två st ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten under 2013.


Revisor

Fredrik Borg, Ernst & Young.

Valberedning

Gunilla Olsson, Nelda Björkeroth, Ulf Imander

Verksamheten

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

Händelser under 2013

De viktigaste händelserna har varit:

- Spolning av avloppsstammar.
- Iordningställande av nytt styrelserum i källaren.
- Utökad källsortering genom sortering av matavfall.
- Målning av golven i källaren och torkrummen.
- Reparation av muren vid garageinfarten.
- Trivselkommittén har anordnat en glöggkväll på piskbalkongen.
- I början av april anordnades en utemiljödag, där medlemmarna hjälptes åt att göra fint runt fastigheten.

Planerade aktiviteter under 2014

- Renovering av hissarna.
- Reparation av fuktskador i garage.
- Översyn av säkerheten i källare och garage.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2013 med 8,5%. Hyran för en normalstor garageplats höjdes i enlighet med avtal med 15 kr/mån och uppgick till 570 kr/mån. Hyran för föreningens hyreslägenheter höjdes med 2,4% den 1 april 2013.

Nedan visas intäkter och kostnader i sammandrag för 2013.

<u>Intäkter</u>		<u>Kostnader</u>	
Årsavgifter	2 430 948	Driftskostnader	794 138
Hyres- och övriga intäkter	519 862	Reparation och underhåll	308 937
Hyresförluster	-16 129	Övriga kostnader	233 005
Övriga intäkter	8 869	Avskrivningar	411 783
		Räntor	923 850
SUMMA INTÄKTER	2 943 550	SUMMA KOSTNADER	2 671 713

Några viktiga nyckeltal:

Skuldsättning	6913 kr/ m ²	Total låneskuld / total bostadsyta
Månadsavgift/ m ²	699 kr	
Skuldsättningsgrad	31,8%	Total låneskuld / totala tillgångar
Skuldkvot	8,6	Total låneskuld / summa intäkter
Total låneskuld	25 543 150 kr	

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

Arvoden

I bokslutet för 2013 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.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat:	-1 727 877
Årets resultat	<u>271 839</u>
Att disponera	-1 456 038
Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll avsätta	- 200 000
Att därefter balansera i ny räkning	-1 656 038

rs

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

RESULTATRÄKNING (kr)		2013	2012
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
	Not		
INTÄKTER	1		
Hysesintäkter		519 862	558 928
Årsavgifter		2 430 948	2 210 889
Övriga intäkter och debiterade avgifter		8 869	10 305
Hysesförluster		-16 129	-26 814
SUMMA INTÄKTER		2 943 550	2 753 308
KOSTNADER			
Fastighetsskötsel		-109 136	-106 013
Elavgifter		-111 602	-109 775
Uppvärmning		-410 089	-396 004
Vatten och avlopp		-85 250	-56 217
Renhållning		-41 364	-47 190
Försäkringar		-36 697	-30 506
Kabel TV		0	-28 130
Reparation och underhållskostnader	2	-308 937	-152 595
Fastighetsskatt	7	-65 920	-71 580
Övriga fastighetskostnader		-4 253	-8 891
Styrelse- och revisionsarvoden	3	-70 324	-75 949
Förvaltningsarvode, köpt tjänst		-69 826	-69 870
Övriga förvaltningskostnader		-14 736	-14 207
Övriga kostnader		-7 945	-7 319
Avskrivning byggnad	4	-411 783	-408 858
SUMMA KOSTNADER		-1 747 862	-1 583 104
<hr/>			
Resultat före finansiella poster		1 195 688	1 170 204
<hr/>			
Ränteintäkter		1	1 011
Räntekostnader	5	-923 850	-988 579
SUMMA FINANSIELLT NETTO		-923 849	-987 568
<hr/>			
ÅRETS RESULTAT		271 839	182 636
<hr/>			
Avgår avsättning till fond för yttre underhåll enl styrelsens förslag		-200 000	-150 000
<hr/>			
RESULTAT EFTER FONDAVSÄTTNING		71 839	32 636

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	79 081 533	79 493 316
S:a anläggningstillgångar		79 081 533	79 493 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 335	10 975
Skattefordran	7	602	180
Förutbet kostnader		39 155	39 025
S:a kortfristiga fordringar		41 092	50 180
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 288 340	836 999
S:a kassa och bank		1 288 340	836 999
S:a omsättningstillgångar		1 329 432	887 179
SUMMA TILLGÅNGAR		80 410 965	80 380 495
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Grundinsatser		55 061 747	55 061 747
Insatsemission/upplåterseavg		376 102	376 102
Yttre fond		361 369	211 369
Balanserat resultat		-1 727 877	-1 760 513
Årets förlust/vinst		271 839	182 636
SUMMA EGET KAPITAL		54 343 180	54 071 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	5	25 543 150	25 818 150
S:a långfristiga skulder		25 543 150	25 818 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		91 483	62 857
Skatteskulder	7	-	11 930
Upplupna kostn o förutbet int	8	433 152	416 217
S:a kortfristiga skulder		524 635	491 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 410 965	80 380 495
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

Per 31/12 2013 är 39 lägenheter bostadsrätt och 3 lägenheter hyresrätt. Samma som f.g år. För bostadsrätterna har under året en avgift på 699 kr/kvm (644 kr/kvm) och år tagits ut. Hysesintäkterna fördelar sig på lägenhet, lokal och garage enl följande.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lägenheter	261 762	307 397
Lokaler+övrigt	9 610	7 811
Garage	248 490	243 720
	<u>519 862</u>	<u>558 928</u>

Hysesförlusterna avser restskuld efter en avhyst hyresgäst, 10 975 kr samt garageplatser som varit outhyrda, 5154 kr.

Not 2

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 308 937 kr (152 595 kr). De beloppsmässigt största åtgärderna avser omläggning av mur, och trappa samt dränering av en rabatt i anslutning till garaget ca 73 000 kr, högstrycksspolning av avloppsledningar för samtliga lägenheter ca 34 000 kr, målning i källaren av golv, tak och i torkrum ca 37 500 kr, reparation av hiss efter besiktningssanmärkningarna ca 19 000 kr, byte av en pump på fjärrvärmeanläggningen ca 10 800 kr, olika reparationer av garageporten ca 20 000 kr. I posten reparation och underhåll ingår därutöver flera olika mindre åtgärder.

Not 3

Kostnaden för styrelse- och revisionsarvoden har fördelats enligt följande:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	44 000	44 000
samt tillkommande sociala kostnader	13 824	13 824
Revisionsarvode	12 500	18 125
	<u>70 324</u>	<u>75 949</u>

Av kostnaden för styrelsearvodet har 44 000 kr reserverats för år 2013, liksom sociala kostnader för detta arvode med 13 824 kr.

Revisionsarvodet avser revision av årets bokslut och är reserverat med 12 500 kr. Det högre beloppet för 2012 innehåller även en restpost 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. verksamhetsåret 2012 beslutade styrelsen 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>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-1 078 065	-948 065
Årets avskrivning (progressiv plan)	-132 925	-130 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 210 990	-1 078 065
Utgående planenligt restvärde	74 336 510	74 469 435

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

Avskrivningar enl plan

5%

Ingående avskrivningar	-57 410	-28 705
Årets avskrivning	-28 705	-28 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 115	-57 410

Fasad-och balkongreovering+tak

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

RS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

<u>Avskrivningar enl plan</u>	5%		
Ingående avskrivningar		-495 872	-245 719
Årets avskrivning		-250 153	-250 153
Utgående ackumulerade avskrivningar		-746 025	-495 872
Utgående planenligt restvärde		4 745 023	5 023 881
Totalt byggnader och mark		79 081 533	79 493 316
Taxeringsvärde (totalt)		46 510 000	40 825 000
varav byggnadsvärde		27 510 000	26 425 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Not 5

Föreningen har följande lån (per 13-12-31):

<u>Långgivare</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	2016-03-01	2,79%	0
Stadshypotek	7 500 000	2015-03-01	4,01%	0
Stadshypotek	4 325 000	2018-03-01	4,57%	200 000
Stadshypotek	1 291 500	2015-07-30	2,46%	0
Stadshypotek	970 000	2014-03-30	3,61%	0
	25 543 150			

Under året har låneskulden amorterats med 275 000 kr. Amorteringstakten har ökat, så att föreningen för 2014, på årsbasis amorterar 400 000 kr på befintliga lån.

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som var outnyttjad per 31/12 2013.

Not 6	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2013-01-01	55 061 747	376 102	211 369	-1 760 513	182 636
Förändring under året					
Vinstdisposition			150 000	32 636	-182 636
Årets resultat					271 839
Utg värde 2013-12-31	55 061 747	376 102	361 369	-1 727 877	271 839

Not 7**Skatteskuld**

Fastighets- avgift/skatt belastar föreningen enligt följande: 42 st lägenheter a 1210 kr + 1% * 1 510 000 kr (tax.värde på lokaler)= 65 920 kr. För 2013 har preliminär skatt inbetalats som överstiger slutlig skatt. Föreningen har därför en skattefordran per 31/12-2013



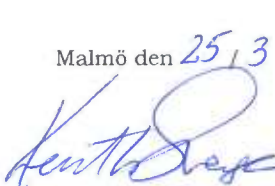
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 8

Specifikation upplupna kostnader	2013	2012
Upplupna räntekostnader	60 440	60 243
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	100 224	100 876
Förutbetalda hyresintäkter	202 163	184 773
Reserverat styrelsearvode	44 000	44 000
Soc. avgifter för styrelsearvode	13 825	13 825
Reservation för revisionsarvode	12 500	12 500
	433 152	416 217

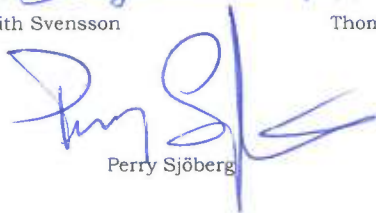
Malmö den 25, 3 2014



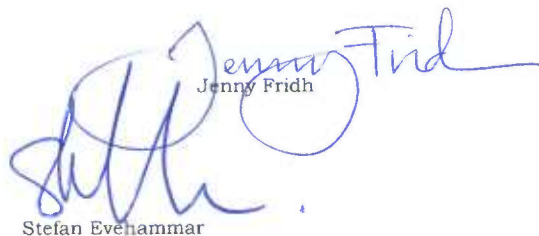
Kermit Svansson



Thomas Larsson



Perry Sjöberg



Jenny Fridh

Stefan Evenhammar

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 / 4 2014



Fredrik Borg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus 9 för år 2013.

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stjärnehus 9 för år 2013.

Styrelsens 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 revisions sed 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16/11 2014



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor