

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9
Org. nr 769613-2096

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9
RÄKENSKAPSÅRET 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org. nr 769613-2096

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2014

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2014.

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. Under året har 4 st överlåtelser skett.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen 7 maj 2014.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Ordförande: Kermith Svensson

Ledamot: Thomas Larsson

Ledamot: Ulrika Hansson

Ledamot: Perry Sjöberg

Ledamot: Stefan Evehammar

Firmatecknare är styrelsen eller två st ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten under 2014.

Revisor

Fredrik Borg, Ernst & Young.

Valberedning

Valberedningen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Gunilla Olsson , Jenny Fridh och Toni Ericsson

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org. nr 769613-2096

Verksamheten

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

Händelser under 2014

De viktigaste händelserna har varit:

- Renovering av hissar.
- Genomarbetad och dokumenterad Underhållsplan.
- Gemensam städdag den 5 april.
- Vår årliga glöggträff den 14 december.

Planerade aktiviteter under 2015

- Renovering av yttre tätskikt på garage.
- Översyn av säkerheten för passage till entre, källare och garage.

Ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrad.

Hyran för föreningens hyreslägenheter höjdes med 1,4% den 1 mars 2014.

Vår ekonomi är stabil och några av våra lån är omlagda till lägre räntor under 2014. Likviditeten är god och vi har bra förutsättningar att genomföra planerade renoveringar.

Föreningen tillämpar rak avskrivning av fastigheten samt tillämpar K2-metoden för upprättande av årsredovisning.

Nedan visas viktigaste intäkter och kostnader i sammandrag för 2014.

<u>Intäkter</u>		<u>Kostnader</u>	
Årsavgifter	2 430 948	Drifts- och förvaltningskostnader	818 600
Hyres- och övriga intäkter	537 317	Reparation och underhåll	828 307
Hyresförluster	-15 060	Fastighetsskatt	66 214
		Räntor	836 391
SUMMA INTÄKTER	2 953 205	SUMMA KOSTNADER	2 549 512

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org. nr 769613-2096

Några viktiga nyckeltal:

Skuldsättning	6779 kr/ m ²	Total låneskuld / total bostadsyta
Månadsavgift/ m ²	699 kr	
Skuldkvot	8,5	Total låneskuld / summa intäkter
Total låneskuld	25 041 500 kr	

Arvoden

I bokslutet för 2014 har reserverats arvode till styrelsen på 44 400 kr motsvarande ett prisbasbelopp. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 12 500 kr att utbetalas under 2015.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat:	-1 656 038
Årets resultat	- <u>387 273</u>
Att disponera	-2 043 311

Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll

avsätta	- 210 000
utnyttja (För hissrenovering)	<u>635 876</u>
Att därefter balansera i ny räkning	-1 617 435

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

RESULTATRÄKNING (kr)	Not	2014	2013
	1	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettomsättning		<u>2 953 205</u>	<u>2 943 550</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-1 605 431	-1 173 248
Övriga externa kostnader		-101 016	-105 007
Personalkostnader		-59 031	-57 824
Avskrivning byggnad		<u>-739 023</u>	<u>-411 783</u>
SUMMA KOSTNADER		-2 504 501	-1 747 862
Resultat före finansiella poster		448 704	1 195 688
Ränteintäkter		414	1
Räntekostnader		<u>-836 391</u>	<u>-923 850</u>
SUMMA FINANSIELLT NETTO		-835 977	-923 849
ÅRETS RESULTAT		-387 273	271 839

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	78 342 510	79 081 533
S:a anläggningstillgångar		78 342 510	79 081 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		-	1 335
Skattefordran	8	2 679	602
Förutbet kostnader		11 898	39 155
S:a kortfristiga fordringar		14 577	41 092
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 072 287	1 288 340
S:a kassa och bank		1 072 287	1 288 340
S:a omsättningstillgångar		1 086 864	1 329 432
SUMMA TILLGÅNGAR		79 429 374	80 410 965
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Grundinsatser	7	55 061 747	55 061 747
Insatsemission/upplåterseavg		376 102	376 102
Yttre fond		561 369	361 369
Balanserat resultat		-1 656 038	-1 727 877
Årets förlust/vinst		-387 273	271 839
SUMMA EGET KAPITAL		53 955 907	54 343 180
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	6	25 041 500	25 543 150
S:a långfristiga skulder		25 041 500	25 543 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		118 156	91 483
Upplupna kostn o förutbet int	9	313 811	433 152
S:a kortfristiga skulder		431 967	524 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 429 374	80 410 965
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		28 822 400	28 822 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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

Bostadsrättsföreningen har valt att upprätta sin årsredovisning enl K2-reglementet vilket, liksom K3-reglementet, inte är anpassat för bostadsrättsföreningar. En resultaträkning enl K2-reglementet måste upprättas på det sätt som föreningen gjort. För att föreningens intressenter ska kunna få en god bild av föreningens resultat tvingas vi därför i not lämna en resultaträkning motsvarande den som lämnats tidigare år, med delsummeringar som möter de belopp som framgår i den officiella resultaträkning.

Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

RESULTATRÄKNING (kr)		2014	2013
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
	Not		
INTÄKTER	2		
Hysesintäkter		531 618	519 862
Årsavgifter		2 430 948	2 430 948
Hysesförluster		-15 060	-16 129
Övriga intäkter och debiterade avgifter		5 699	8 869
SUMMA INTÄKTER/Nettoomsättning		2 953 205	2 943 550
KOSTNADER	10		
Fastighetsskötsel		-111 758	-109 136
Elavgifter		-113 160	-111 602
Uppvärmning		-365 016	-410 089
Vatten och avlopp		-29 087	-85 250
Renhållning		-43 286	-41 364
Försäkringar		-36 743	-36 697
Reparation och underhållskostnader	3	-828 307	-308 937
Fastighetsskatt	8	-66 214	-65 920
Övriga fastighetskostnader		-11 860	-4 253
S:a fastighetskostnader		-1 605 431	-1 173 248
Revisionsarvode		-12 500	-12 500
Förvaltningsarvode, köpt tjänst		-68 752	-69 826
Övriga förvaltningskostnader		-11 949	-14 736
Övriga kostnader		-7 815	-7 945
S:a övriga kostnader		-101 016	-105 007
Styrelsearvode	4	-44 900	-44 000
Sociala kostnader	4	-14 131	-13 824
S:a personalkostnader		-59 031	-57 824
Avskrivning byggnad	5	-739 023	-411 783
SUMMA KOSTNADER		-2 504 501	-1 747 862
Resultat före finansiella poster		448 704	1 195 688
Ränteintäkter		414	1
Räntekostnader	6	-836 391	-923 850
SUMMA FINANSIELLT NETTO		-835 977	-923 849
ÅRETS RESULTAT		-387 273	271 839
Styrelsens förslag:			
Utnyttjande av fond för yttre underhåll			
-Hissrenoveringskostnad		635 876	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		-210 000	-200 000
RESULTAT EFTER FONDAVSÄTTNING		38 603	71 839

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 2

Per 31/12 2014 är 39 lägenheter bostadsrätt och 3 lägenheter hyresrätt. Samma som f.g år.
För bostadsrätterna har under året en avgift på 699 kr/kvm (669 kr/kvm) och år tagits ut.
Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenhet, lokal och garage enl följande.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lägenheter	268 318	261 762
Lokaler+övrigt	12 900	9 610
Garage	250 400	248 490
	<u>531 618</u>	<u>519 862</u>

Hyresförlusterna avser en tom källarlokal, 4800 kr samt garageplatser som till och från varit varit outhyrda, 10 260 kr.

Not 3

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 828 307 kr (308 937 kr).
Den beloppsmässigt största åtgärden avser hissrenovering, 635 876 kr. Styrelsen föreslår att denna kostnad bokas så att den tas ur fonden för yttre underhåll.

Utöver kostnader tagits för det har målning av hissdörrar 16 950 kr, reparation av läckande varm- och kallvatten i källaren samt installation av 2 nya avluftningsventiler, 20 968 kr, reparation av en vattenläcka i pannrummet 10 881 kr, olika arbeten med ventilationen i garaget har totalt kostat 36 841 kr.

flera olika mindre åtgärder. Därutöver har gångbanerenshållning samt snö- och halkbekämpning kostat totalt 13 307 kr. Övriga kostnader är var och en på mindre belopp.

Not 4

För 2014 har ett styrelsearvode på 44 400 kr (1 prisbasbelopp) reserverats. För år 2013 hade endast 44 000 kr reserverats. Även då var arvodet 1 prisbasbelopp = 44 500 kr. Mellanskillnaden, 500 kr belastar år 2014.

På samma sätt har för låga sociala kostnader reserverats för 2013, rätt belopp var 13 981 kr. Mellanskillnaden hamnar därför på år 2014.

Not 5

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 till en progressiv avskrivningsplan. Avskrivningen år 3 var då 130 000 kr, vilket höjdes med 2,25% per år.

Fr.o.m. 2014 är progressiv avskrivningsplan förbjuden och föreningen har därför beslutat gå tillbaka till en rak avskrivningsplan. Fastighetens beräknade livslängd är fortfarande 100 år.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>46 016 500</u>	<u>46 016 500</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 531 000</u>	<u>29 531 000</u>
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-1 210 990	-1 078 065
Årets avskrivning (progressiv plan)	<u>-460 165</u>	<u>-132 925</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 671 155	-1 210 990
Utgående planenligt restvärde	73 876 345	74 336 510
 Fastighetsförbättringar		
Tidigare genomförda förbättringsarbeten på fastigheten som uppgår till större belopp och som har lång livslängd har behandlas som investeringar i fastigheten och aktiveras (lagts på balansräkningen). Dessa investeringar skrivs sedan av efter individuellt bedömd livslängd. Fr.om 2014 tillåter K2-reglementet inte att fastighetsrenoveringar aktiveras på balansräkningen längre. Tidigare aktiverade poster får dock skrivas av enligt upplagd avskrivningsplan. Följande förbättringsarbeten har aktiverats och skrivs av:		
 <u>Säkerhetsdörrar (2012)</u>		
Ingående anskaffningsvärde	574 100	574 100
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	574 100	574 100
 <u>Avskrivningar enl plan</u> 5%		
Ingående avskrivningar	-86 115	-57 410
Årets avskrivning	<u>-28 705</u>	<u>-28 705</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 820	-86 115
 <u>Fasad-och balkongrenovering+tak (2012)</u>		
Ingående anskaffningsvärde	5 003 063	5 003 063
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 063	5 003 063
 <u>Avskrivningar enl plan</u> 5%		
Ingående avskrivningar	-746 025	-495 872
Årets avskrivning	<u>-250 153</u>	<u>-250 153</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-996 178	-746 025
Utgående planenligt restvärde	4 466 165	4 745 023
Totalt byggnader och mark	78 342 510	79 081 533
Taxeringsvärde (totalt)	46 510 000	46 510 000
varav byggnadsvärde	27 510 000	27 510 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 6

Föreningen har följande lån (per 14-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Stadshypotek	4 800 000	2016-02-29	1,42%	0
Stadshypotek	7 500 000	2016-03-01	2,79%	0
Stadshypotek	7 500 000	2015-03-01	4,01%	0
Stadshypotek	3 950 000	2018-03-01	4,57%	400 000
Stadshypotek	1 291 500	2015-07-30	1,49%	0
	25 041 500			

Under året har låneskulden amorterats ned med 501 650 kr. För 2014 planerar föreningen att amortera ca 400 000 kr på befintliga lån.

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som var outnyttjad per 31/12 2014.

Not 7	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2014-01-01	55 061 747	376 102	361 369	-1 727 877	271 839
Förändring under året					
Vinstdisposition			200 000	71 839	-271 839
Årets resultat					-387 273
Utg värde 2014-12-31	55 061 747	376 102	561 369	-1 656 038	-387 273

Not 8**Skattefordran**

Fastighets- avgift/skatt belastar föreningen enligt följande: 42 st lägenheter a 1217 kr + 1% * 1 510 000 kr (tax.värde på lokaler)= 66 214kr. För 2014 har preliminär skatt inbetalats som överstiger slutlig skatt. Föreningen har därför en skattefordran per 31/12-2014

Not 9**Specifikation upplupna kostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Upplupna räntekostnader	47 937	60 440
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	15 500	100 224
Förutbetalda hyresintäkter	179 499	202 163
Reserverat styrelsearvode	44 400	44 000
Soc. avgifter för styrelsearvode	13 975	13 825
Reservation för revisionsarvode	12 500	12 500
	313 811	433 152

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 10

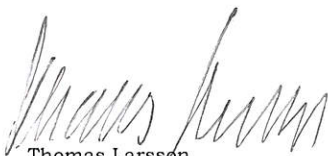
Kabel-Tv

Trots påstötningar till kabel-TV-leverantören har föreningen inte heller i år blivit fakturerad någon avgift för kabel-TV-leveranser.

Malmö den 8 / 4 2015



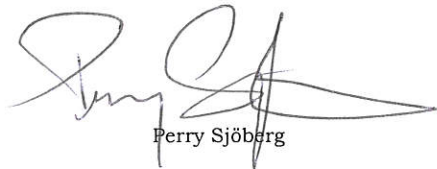
Kermith Svensson



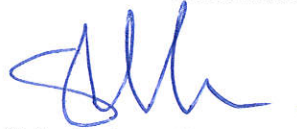
Thomas Larsson



Ulrika Hansson



Perry Sjöberg



Stefan Evehammar

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 / 4 2015



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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisions sed 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 2014 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 10 april 2015



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor