

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9
RÄKENSKAPSÅRET 2015

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2015

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 2005, men var vilande tills fastigheten Malmö Stjärnehus 9 inköptes i december 2009. Fastigheten innehåller 42 st lägenheter med en total yta av 3 695 m² samt garage med 35 st platser och 3 mindre lokaler samt några förråd som hyrs ut.

Av lägenheterna är 40 st bostadsrätter och antalet hyresrätter uppgår till 2 st. Under året har 5 st överlåtelser samt 1 upplåtelse skett.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen 12 maj 2015.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Ordförande: Kermith Svensson

Ledamot: Thomas Larsson

Ledamot: Ulrika Hansson

Ledamot: Perry Sjöberg

Ledamot: Fredrik Blom

Firmatecknare är styrelsen eller två stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda möten under 2015.

Revisor

Mattias Nilsson, Ernst & Young.

Valberedning

Valberedningen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Gunilla Olsson, Toni Ericsson och Patrik Edqvist

mmw

OK *UN* 2(11)
RB *B* *D*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Verksamheten

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

Händelser under 2015

De viktigaste händelserna har varit:

- Renovering av yttre tätskikt på garage
- Tecknat option på upphandling av invändig garagerenovering
- Gemensam utemiljödag den 11 april

Planerade aktiviteter under 2016

- Invändig renovering av garaget
- Nytt passagesystem och skalskydd till ytterdörrar och garage
- Planera för gemensamt bredbandsnät och elabonnemang

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,9 % från 1 januari 2015. Hyran för föreningens hyreslägenheter höjdes med 1,6 % den 1 april 2015.

Vår ekonomi är stabil och genomförda underhållsförbättringar under 2015 har betalats med medel från bankkonto. Vi har även använt intäkter från upplåtelse till bostadsrätt för att amortera på våra lån. Underhållsförbättringar under 2016 kommer också att kunna betalas med tillgängliga medel.

Föreningen tillämpar rak avskrivning av fastigheten samt tillämpar metoden K2 vid upprättandet av årsredovisningen.

Nedan visas viktigaste intäkter och utgifter i sammandrag för 2015.

<u>Intäkter</u>		<u>Utgifter</u>	
Årsavgifter	2 500 777	Drifts- och förvaltningskostnader	1 022 369
Hyres- och övriga intäkter	510 827	Reparation och underhåll	1 776 800
Hyresförluster	-41 205	Fastighetsskatt	67 306
		Räntor	528 745
SUMMA INTÄKTER	2 970 399	SUMMA KOSTNADER	3 395 220

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Nyckeltal:

Skuldsättning	6 319 kr/ m ²	Total låneskuld / total bostadsyta
Månadsavgift/ m ²	712 kr	
Total låneskuld	23 350 000 kr	

Arvoden

I bokslutet för 2015 har reserverats arvode till styrelsen på 66 750 kr motsvarande 1,5 prisbasbelopp. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 12 500 kr att utbetalas under 2016.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat:	-1 617 435
Årets resultat:	<u>-1 164 795</u>
Att disponera:	-2 782 230

Styrelsens föreslår att till fond för yttre underhåll

Avsätta	-210 000
Utnyttja (för garagerenovering)	<u>300 000</u>
Att därefter balansera i ny räkning	-2 692 230

mmw

FRB UH
R B 4(11)
D

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

RESULTATRÄKNING (kr)	Not	2015	2014
	1	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettomsättning		<u>2 970 399</u>	<u>2 953 205</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-2 691 170	-1 605 431
Övriga externa kostnader		-88 608	-101 016
Personalkostnader		-87 697	-59 031
Avskrivning byggnad		-739 023	-739 023
SUMMA KOSTNADER		<u>-3 606 498</u>	<u>-2 504 501</u>
Resultat före finansiella poster		<u>-636 099</u>	<u>448 704</u>
Ränteintäkter		49	414
Räntekostnader		-528 745	-836 391
SUMMA FINANSIELLT NETTO		<u>-528 696</u>	<u>-835 977</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 164 795</u>	<u>-387 273</u>

lma

FOB
R
PS
UWA
E

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	77 603 487	78 342 510
S:a anläggningstillgångar		77 603 487	78 342 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran	8	1 636	2 679
Förutbet kostnader		43 749	11 898
S:a kortfristiga fordringar		45 385	14 577
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		560 848	1 072 287
S:a kassa och bank		560 848	1 072 287
S:a omsättningstillgångar		606 233	1 086 864
SUMMA TILLGÅNGAR		78 209 720	79 429 374
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Grundinsatser	7	55 923 163	55 061 747
Insatsemission/upplåterseavg		1 084 686	376 102
Yttre fond		135 493	561 369
Balanserat resultat		-1 617 435	-1 656 038
Årets förlust/vinst		-1 164 795	-387 273
SUMMA EGET KAPITAL		54 361 112	53 955 907
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	6	22 950 000	24 641 500
S:a långfristiga skulder		22 950 000	24 641 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	6	400 000	400 000
Leverantörsskulder		6 368	118 156
Upplupna kostn o förutbet int	9	492 240	313 811
S:a kortfristiga skulder		898 608	831 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 209 720	79 429 374
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		28 822 400	28 822 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FB
 RB
 R
 F

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:2, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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 så som föreningen gjort. För att föreningens intressenter ska få en överskådlig bild av årets intäkter och kostnader lämnar vi därför i denna not en resultaträkning motsvarande den som lämnats tidigare år. Delsummeringar i resultaträkningen nedan återfinns sedan i den officiella resultaträkningen. Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning.

mmw

*UH
F
FB
R
h*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

RESULTATRÄKNING (kr)		2015 01-01 -- 12-31	2014 01-01 -- 12-31
	Not		
INTÄKTER	2		
Hysesintäkter		495 556	531 618
Årsavgifter		2 500 777	2 430 948
Hysesförluster		-41 205	-15 060
Övriga intäkter och debiterade avgifter		15 271	5 699
SUMMA INTÄKTER/Nettoomsättning		2 970 399	2 953 205
KOSTNADER	11		
Fastighetsskötsel		-114 471	-111 758
Elavgifter		-116 549	-113 160
Uppvärmning		-400 830	-365 016
Vatten och avlopp		-89 243	-29 087
Renhållning		-41 635	-43 286
Försäkringar		-36 906	-36 743
Reparation o underhållskostnader	3	-1 776 800	-828 307
Fastighetsskatt	8	-67 306	-66 214
Övriga fastighetskostnader		-47 430	-11 860
S:a fastighetskostnader		-2 691 170	-1 605 431
Revisionsarvode		-	-12 500
Förvaltningsarvode, köpt tjänst		-69 804	-68 752
Övriga förvaltningskostnader		-10 962	-11 949
Övriga kostnader		-7 842	-7 815
S:a övriga kostnader		-88 608	-101 016
Styrelsearvode	4	-66 750	-44 900
Sociala kostnader	4	-20 947	-14 131
S:a personalkostnader		-87 697	-59 031
Avskrivning byggnad	5	-739 023	-739 023
SUMMA KOSTNADER		-3 606 498	-2 504 501
Resultat före finansiella poster		-636 099	448 704
Ränteintäkter		49	414
Räntekostnader	6	-528 745	-836 391
SUMMA FINANSIELLT NETTO		-528 696	-835 977
ÅRETS RESULTAT		-1 164 795	-387 273

Styrelsens förslag:

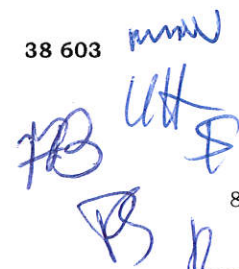
Utnyttjande av fond för yttre underhåll

-Hissrenoveringskostnad	-	635 876
-Gårds-/garagerenovering	300 000	-
Avsättning till fond för yttre underhåll	-210 000	-210 000

**RESULTAT EFTER AVSÄTTNING TILL/
UTNYTTJANDE AV FOND**

-1 074 795

38 603

Handwritten signatures and initials:


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 2

Per 31/12 2015 är 40 lägenheter bostadsrätt (f.g år 39) och 2 lägenheter hyresrätt (f.g år 3).
För bostadsrätterna har under året en avgift på 712 kr/kvm (669 kr/kvm) och år tagits ut.
Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenhet, lokal och garage enl följande.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lägenheter	225 356	268 318
Lokaler+övrigt	13 100	12 900
Garage	<u>257 100</u>	<u>250 400</u>
	495 556	531 618

Hyresförlusterna avser två källarlokalerna vilka varit tomma hela året resp 1,5 månad, totalt 5 168 kr samt garageplatser som till och från varit varit outhyrda, 36 037 kr.

Not 3

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 1 776 800 kr (828 307 kr) .
Den beloppsmässigt största åtgärden avser renoveringen av garagets yttre tätskikt, 1 638 750 kr. Styrelsen föreslår att denna kostnad bokas så att 300 000 kr tas ur fonden för yttre underhåll.
Utöver det har en säkerhetsdörr, 13 500 kr installerats. I samband med en vattenläcka uppstod kostnader på ca 30 000 kr. Reparation av tidsstyrningen till garagets fläktar har kostat ca 17 000 kr och reparation av garageporten ca 11 000 kr. Övriga kostnader är var och en på mindre belopp.

Not 4

För 2015 har ett styrelsearvode på 66 750 kr (1,5 prisbasbelopp) reserverats. Föregående år 44 400 kr

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 förjuds progressiv avskrivningsplan och föreningen gick då tillbaka till en rak avskrivningsplan.
Fastighetens beräknade livslängd är fortfarande 100 år.

	<u>2015</u>	<u>2014</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>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-1 671 155	-1 210 990
Årets avskrivning	<u>-460 165</u>	<u>-460 165</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 131 320	-1 671 155
 <u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 531 000</u>	<u>29 531 000</u>
 Utgående planenligt restvärde	73 416 180	73 876 345

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 9(11) and various initials.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

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 detta redovisningssätt längre. Tidigare aktiverade poster får dock fortsatt skrivas av enligt ingången avskrivningsplan. Följande förbättringsarbeten har aktiverats och skrivs av:

Säkerhetsdörrar (2012)

Ingående anskaffningsvärde	574 100	574 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	574 100	574 100

Avskrivningar enl plan

5%

Ingående avskrivningar	-114 820	-86 115
Årets avskrivning	-28 705	-28 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 525	-114 820

Fasad-och balkongrenovering+tak (2012)

Ingående anskaffningsvärde	5 003 063	5 003 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 063	5 003 063

Avskrivningar enl plan

5%

Ingående avskrivningar	-996 178	-746 025
Årets avskrivning	-250 153	-250 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 246 331	-996 178

Utgående planenligt restvärde	4 187 307	4 466 165
--------------------------------------	------------------	------------------

Totalt byggnader och mark	77 603 487	78 342 510
----------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde (totalt)	46 510 000	46 510 000
--------------------------------	-------------------	-------------------

varav byggnadsvärde	27 510 000	27 510 000
---------------------	------------	------------

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Not 6

Föreningen har följande lån (per 15-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Stadshypotek	4 800 000	2016-02-29	0,73%	0
Stadshypotek	7 500 000	2016-03-01	0,34%	0
Stadshypotek	7 500 000	2016-03-01	2,79%	0
Stadshypotek	3 550 000	2018-03-01	4,57%	400 000
	23 350 000			

Under året har låneskulden amorterats ned med 1 691 500 kr, bl.a tack vare en lägenhetsförsäljning.

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som var outnyttjad per 31/12 2015.

MUN
UH R
FAB R
R

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

Not 7	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2015-01-01	55 061 747	376 102	561 369	-1 656 038	-387 273
Förändring under året	861 416	708 584	-635 876	635 876	
Vinstdisposition			210 000	-597 273	387 273
Årets resultat					-1 164 795
Utg värde 2015-12-31	55 923 163	1 084 686	135 493	-1 617 435	-1 164 795

Not 8**Skattefordran**

Fastighets- avgift/skatt belastar föreningen enligt följande:

42 st lägenheter a 1243 kr + 1% * 1 510 000kr (tax.värde på lokaler)= 67 306 kr.

Föreningen har en skattefordran per 31/12-2015, då preliminär skatt som överstiger slutlig skatt inbetalats.

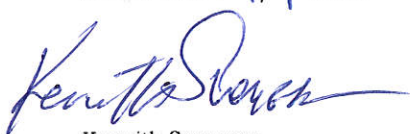
Not 9**Specifikation upplupna kostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupna räntekostnader	25 799	47 937
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	101 443	15 500
Förutbetalda hyresintäkter	264 776	179 499
Reservation för styrelsearvode	66 750	44 400
Soc. avgifter för styrelsearvode	20 972	13 975
Reservation för revisionsarvode	12 500	12 500
	492 240	313 811

Not 10**Kabel-Tv**

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

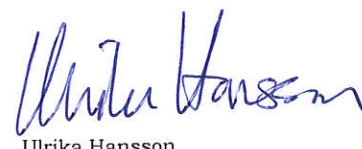
Malmö den 19/4 2016



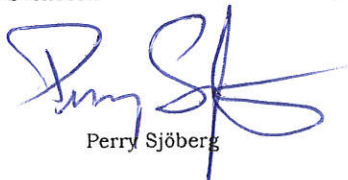
Kermith Svensson



Thomas Larsson



Ulrika Hansson



Perry Sjöberg



Fredrik Blom

Min revisionsberättelse har avgivits den 22/4 2016



Mattias Nilsson

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 2015 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 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 22/4 2016



Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor