

**Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9**

Org. nr 769613-2096



ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**  
RÄKENSKAPSÅRET 2018

AS

## **STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2018**

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2018.

### **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 m<sup>2</sup> samt garage med 35 st platser och 6 mindre utrymmen som hyrs ut.

Av lägenheterna är 41 (41) st bostadsrätter och antalet hyresrätter uppgår till 1 (1) st. Under året har 2 st överlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 29 maj 2018.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Ordförande:	Ulrika Hansson
Ledamot:	Thomas Larsson
Ledamot:	Camilla Bunke
Ledamot:	Susanne Ranert
Ledamot:	Johnny Andersson

Firmatecknare är styrelsen eller två stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten under 2018.

### **Revisor**

Revisionsbyrå EY, Fredrik Borg, auktoriserad revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Gunilla Olsson, Åsa Larsson och Kermith Svensson

### **Verksamheten**

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

WA AH  
ER CB AS  
2(9)

## Händelser under 2018

De viktigaste händelserna har varit:

- Installation av fläktar i ett av torkrummen för att förbättra torkkapaciteten
- Förprojektering inför stamreoveringen och framtagning av anbudsunderlag utfördes av en byggkonsult
- Gemensam utemiljödag den 14 april
- Åtgärder efter OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) slutfördes under året
- Uppfräschning av styrelserummet påbörjades

## Planerade aktiviteter under 2019

- Byte av frånluftsfläktar
- Upphandling och genomförande av renovering av tappvattenstammar
- Byte av värmecentral och radiatorventiler

## Ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2018. Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes med 1,0% från den 1 januari 2018.

Vår ekonomi är stabil och genomförda underhållsförbättringar under 2018 har betalats med medel från eget bankkonto. För kommande renovering av vattenstammar finns 3 miljoner kronor reserverat på check-konto. Dessa kommer att användas som delfinansiering av stamreoveringen.

Föreningen upprättar årsredovisningen enligt K2-reglementet och tillämpar rak avskrivning av fastigheten på 100 år.

## Arvoden

I bokslutet för 2018 har reserverats arvode till styrelsen på 68 250 kr motsvarande 1 prisbasbelopp. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 12 500 kr att utbetalas under 2019.

## Flerårsjämförelse

	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter	2 572 587	2 572 657	2 553 932	2 500 777
Hyresintäkter m.m	382 632	370 908	374 625	469 622
Årets resultat	178 757	237 739	23 460	-1 164 795
Soliditet	71,3%	71,2%	70,7%	69,5%
Genomsn. Årsavgift kr/kvm bost.rättsyta	712	712	712	712
Genomsn. Låneskuld kr/kvm objektsyta	6 005	6 052	6 159	6 494
Genomsnittlig räntekostnad	1,05%	1,46%	1,60%	2,19%
Likvida medel	4 413 216	3 603 358	2 983 074	560 848
<i>Bostadsrättsyta: 3613 kvm</i>		<i>Objektsarea: 3 726 kvm</i>		

SR CA  
3(9)  
UH R  
CB

**Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9**

Org. nr 769613-2096

**Nedan visas viktigaste intäkter och kostnader i sammandrag för 2018.**IntäkterKostnader

Årsavgifter	2 572 587		Drifts- och förvaltningskostnader	1 184 494
Hyses- och övriga intäkter	382 632		Reparation och underhåll	521 118
Hysesförluster	-11 613		Fastighetsskatt	69 174
			Räntor	235 075
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 972 245</b>		<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>2 009 861</b>

**Förändring eget kapital under året:**

	<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
<b>Ing värde 2018-01-01</b>	57 172 967	2 074 882	137 868	-2 761 145	237 739
Förändring under året					
Utnyttjande av Yttre fond					
Vinstdisposition			200 000	37 739	-237 739
Årets resultat					178 757
<b>Utg värde 2018-12-31</b>	<b>57 172 967</b>	<b>2 074 882</b>	<b>337 868</b>	<b>-2 723 406</b>	<b>178 757</b>

**Styrelsens förslag till vinstdisposition**

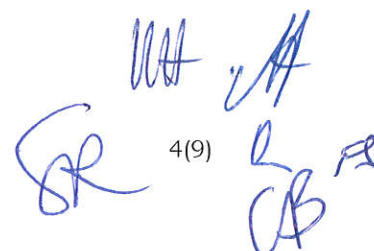
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 723 406
Årets resultat	<u>178 757</u>
Att disponera	-2 544 649

Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll

Avsätta	-175 000
Utnyttja	<u>0</u>
Att därefter balansera i ny räkning	-2 719 649

**Avsättning: lägst 25 kr/kvm och år = 92 375 kr**


  
 4(9)



**NOTER**

**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Värderingsprinciper**

**Tillämpande avskrivningstider**

Byggnad	(100 år) 1%
Installationer	(10 år) 10%
Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar	(20 år) 5%

**2 Specifikation till resultaträkningen.**

Då en resultaträkning upprättad enligt K2-reglementet endast innehåller intäkter och kostnader i sammandrag har en resultaträkning enligt tidigare principer upprättats här.

Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning.

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>01-01 -- 12-31</b>	<b>01-01 -- 12-31</b>
<b>INTÄKTER</b>	<b>3</b>		
Hysesintäkter		382 632	379 503
Arsavgifter		2 572 587	2 572 657
Hysesförluster		-11 613	-16 500
Övriga intäkter och debiterade avgifter		28 639	7 905
<b>SUMMA INTÄKTER/Nettoomsättning</b>		<b>2 972 245</b>	<b>2 943 565</b>
<b>KOSTNADER</b>	<b>11</b>		
Fastighetsskötsel		-112 605	-119 791
Elavgifter		-157 937	-138 513
Uppvärmning		-472 035	-437 115
Vatten och avlopp		-105 269	-99 577
Renhållning		-41 112	-42 388
Bredband lägenheter		-67 324	-55 997
Försäkringar		-39 558	-39 122
Reparation o underhållskostnader	<b>4</b>	-521 118	-422 345
Fastighetsskatt	<b>9</b>	-69 174	-68 250
Övriga fastighetskostnader		-15 311	-42 812
<b>S:a fastighetskostnader</b>		<b>-1 601 443</b>	<b>-1 465 910</b>
Revisionsarvode		-12 500	-12 500
Förvaltningsarvode		-73 451	-71 821
Övriga förvaltningskostnader		-19 666	-9 515
Övriga kostnader		-8 344	-7 804
<b>S:a övriga kostnader</b>		<b>-113 961</b>	<b>-101 640</b>
Styrelsearvode	<b>5</b>	-68 621	-44 800
Sociala kostnader	<b>5</b>	-20 659	-14 076
<b>S:a personalkostnader</b>		<b>-89 280</b>	<b>-58 876</b>
Avskrivning byggnad	<b>6</b>	-754 840	-754 840
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-2 559 524</b>	<b>-2 381 266</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>412 721</b>	<b>562 299</b>
Ränteintäkter		1 111	4 322
Räntekostnader	<b>8</b>	-235 075	-328 882
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<b>-233 964</b>	<b>-324 560</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>178 757</b>	<b>237 739</b>
<u>Styrelsens förslag:</u>			
Utnyttjande av fond för yttre underhåll			
-Gårds-/garagerenovering		-	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		-175 000	-200 000
<b>RESULTAT EFTER AVSÄTTNING TILL/ UTNYTTJANDE AV FOND</b>		<b>3 757</b>	<b>37 739</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number 5(9) with other initials.

### 3 Hyresintäkter

Per 31/12 2018 består föreningen av 41 bostadsrätter och 1 lägenhet som är hyresrätt.  
För bostadsrätterna har under året en avgift på 712 kr/kvm (712 kr/kvm) och år tagits ut.  
Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenhet, lokal och garage enl följande.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lägenheter	104 880	100 337
Lokaler+övrigt	15 900	15 150
Garage	<u>261 852</u>	<u>264 016</u>
	382 632	379 503

Hyresförlusterna härrör från två källarlokalerna samt garageplatser som till och från varit varit outhyrda.

### 4 Reparations- och Underhållskostnader

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 521 118 kr (422 345 kr).  
Den beloppsmässigt största åtgärden avser OVK -besiktning med åtgärder vilket kostat 285 113 kr.  
Installation av en dränkpump 39 534 kr.  
Kostnader för underhåll av garaget 20 225 kr.  
Elinstallationer till styrelserummet 3 500 kr.  
Övriga underhållskostnader har bestått av underhåll av tvättstugeutrustning  
bekämpning av skadedjur och underhåll av utemiljön.

### 5 Styrelsearvode

För 2018 har ett styrelsearvode på 68 250 kr (1,5 prisbasbelopp) reserverats. Föregående år 44 800 kr

### 6 Anläggningstillgångar

<u>Byggnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</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	-3 051 650	-2 591 485
Årets avskrivning	<u>-460 165</u>	<u>-460 165</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 511 815	-3 051 650
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 531 000</u>	<u>29 531 000</u>
<b>Utg. planenligt restvärde Byggnad och Mark</b>	<b>72 035 685</b>	<b>72 495 850</b>

### Fastighetsförbättringar

Tidigare genomförda förbättringsarbeten på fastigheten som uppgår till större belopp och som har lång livslängd har behandlas som investeringar i fastigheten och aktiveras. 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:

Handwritten signatures and initials: SP, UH, CA, R, PS, CB, 6(9)

**Säkerhetsdörrar (2012)**

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

Avskrivningar enl plan 20 år (5%)

Ingående avskrivningar	-200 935	-172 230
Årets avskrivning	-28 705	-28 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-229 640	-200 935

**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 20 år (5%)

Ingående avskrivningar	-1 746 637	-1 496 484
Årets avskrivning	-250 153	-250 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 996 790	-1 746 637

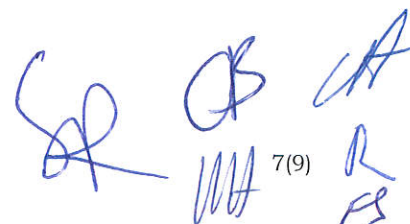
**Utg. planenligt restvärde Fast.förbättringar 3 350 733 3 629 591**

**Totalt byggnader och mark 75 386 418 76 125 441**

**Taxeringsvärde (totalt) 59 302 000 59 302 000**  
varav byggnadsvärde 31 302 000 31 302 000

**7 Installationer i egen fastighet**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Porttelefon, passagesystem, aut. garagedörröppnare (2016)</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	158 169	158 169
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 169	158 169
<u>Avskrivningar enl plan</u> 10 år (10%)		
Ingående avskrivningar	31 634	15 817
Årets avskrivning	15 817	15 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	47 451	31 634
<b>Utg. planenligt restvärde Installationer</b>	<b>110 718</b>	<b>126 535</b>


  
 7(9)





**Specifikation till nyckeltal i flerårsjämförelsen:**

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift*12/total boyta i kvm
Genomsnittlig Låneskuld kr/kvm	Genomsnittliga banklån under året/total objektsyta i kvm
Genomsnittlig ränteskostnad	Årets räntekostnad/genomsnittliga banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrättslägenheter
Objektsarea	Summa bostadsrättsyta plus uthyrningsbara ytor för bostad och lokal

Malmö den 30 / 4 2019



Johnny Andersson



Ulrika Hansson



Thomas Larsson

Susanne Ranert



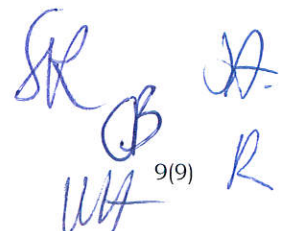
Camilla Bunke

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019  
Ernst & Young AB



Fredrik Borg

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 maj 2019

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor