

ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Stjärnhusen Stockholm



449

Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Flerårsöversikt	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Tillgångar	8
Eget kapital och skulder	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Stjärnhusen Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2013-12-23 hos Bolagsverket.

Förvärvsdatum

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt:
Akterspegeln 20: 2005 med tillträde 2005-11-01
Akterspegeln 23: 2005 med tillträde 2005-11-01

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Värme

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme via Fortum Värme AB.

Byggnadsår och ytor

- Fastigheterna byggdes 1946 och består av totalt 7 flerbostadshus.
- Fastigheternas värdeår är 1966.
- Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13.887 kvadratmeter, varav 12.963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 924 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

- Föreningen upplåter 205 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 16 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.
- Lägenheterna fördelar sig på 12 st 1 rok, 190 st 2 rok, 1 st 3 rok samt 18 st 4 rok.
- I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Värderingsföretag	198 kvm
Hobbyverksamhet samt förråd	420 kvm
Bostadsrättslokaler	191 kvm

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörstambyte	2001-2002	Utfört av tidigare ägare
Elstambyte	2001-2002	Utfört av tidigare ägare
Ventilationssystem	2007	
Utvändig fönstermålning	2010-2011	
Trädgårdsrenovering	2012	
Byte av utomhusbelysning	2014-2015	Pågående
OVK-besiktning	2014-2015	Pågående

Förvaltningsavtal

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Markskötsel	Lidingö Hustomte AB
Snöröjning mark	Lestra AB
Snöröjning tak	WM-Tak AB
Städning	Maries Städ & Puts AB
Parkeringsövervakning	Europark AB
Internetleverantör	Ownit AB
Kabel-TV	Comhem AB
Grovsopor	SITA AB

Medlemmar

- Antalet medlemslägenheter är 208 st.
- Av föreningens medlemslägenheter har 21 st överlåtits under året.
- Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
- Under året har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per-Ola Skrifvare	Ordförande	
Helena Löfgren	Kassör	
Anna Landin	Sekreterare	Avgått 2014-12
Simon Mossnelid	Sekreterare	
Lars-Eric Grip	Ledamot	
Sara Magnusson	Ledamot	
Henrik Mandén	Ledamot	fr. 2014-05-14
Henrik Mandén	Suppleant	t.o.m. 2014-05-14
Bo Eriksson	Suppleant	fr. 2014-05-14
Oscar Englesson	Ledamot	t.o.m. 2014-05-14

- Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Lars-Eric Grip, Helena Löfgren och Sara Magnusson.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Extern	KPMG
Tomas Merio	Intern	fr. 2014-05-14
Dag Lindbo	Intern	t.o.m. 2014-05-14

Valberedning

Helena Wiklund	Sammanställande
Björn Gustafsson	
Sara Skönnbrink	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av förvaltare

Föreningen anlitar sedan 2014-04-01 Storholmen Förvaltning AB för vår förvaltning. Vi har samtidigt utökat förvaltningstjänsterna till att utöver ekonomisk förvaltning omfatta också teknisk förvaltning vilket tidigare skötts av styrelsen. Detta innebär bl.a. att vi fått tillgång till Storholmens felanmälningssystem vilket ger en högre servicenivå för medlemmarna än tidigare, samt tillgång till professionell hjälp att hantera t.ex. underhållsåtgärder, upphandlingar och reparationer.

Vid bytet av förvaltare byttes även entreprenörerna för trappstädning, trädgårdsskötsel och fastighetsskötsel som ett led i att förbättra vår boendemiljö.

Utomhusbelysningen

Vi har under senare år kunnat konstatera att vår utomhusbelysning åldrats och inte gett den goda allmänbelysning som krävs. Belysningen har därför bytts ut under hösten 2014 och ersatts med moderna armaturer med LED-teknik. En viss komplettering har också skett med tre nya belysningsstolpar och ett antal belysta pollare, som också tjänar till att skapa en säkrare gångväg uppför den branta backen. Utvärdering, komplettering och justering kommer att slutföras under 2015.

Översvämningar

Under sensommaren 2014 drabbades hela Sverige av onormalt mycket regnande vilket ledde till en mängd översvämningar. Inte heller Stjärnhusen klarade sig undan detta även om vi jämfört med många andra kom lindrigt undan. Vi drabbades av några vatteninträngningar, dels i källaren i port nr 38 men även i gästlägenheten samt i ett par cykelrum. Orsaken till detta har utretts av specialistföretag och erforderliga åtgärder kommer att vidtas inför sommaren 2015.

Takskada

I november upptäcktes en större fuktfläck på fasaden och en mögelskada i en lägenhet i nr 12. Undersökningar visade att skadan orsakats av att tätskiktet på yttertaket var skadat så att vatten trängt igenom p.g.a. skadade tegelpannor. Reparation samt undersökning av övriga tak har påbörjats.

Övrig information

Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

- Rensning och bedömning av avloppsledningar. Styrelsen har under våren begärt in anbud på rensning och statusbestämning av de avloppsledningar som är förlagda dolt under källargolv. Dessa byttes inte vid stambytet i början av 2000-talet.

- Utbyte av portar. Styrelsen har genom Storholmens tekniska förvaltare tagit in anbud på att byta ut samtliga entréportar till ny tillverkade replikor av de ursprungliga. Arbetet förutsätter p.g.a. k-märkningen ett godkännande av Stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet. Förhandlingar pågår.

- Markytor vid punkthusen. Vid trädgårdsrenoveringen år 2012 berördes inte markytorna kring punkthusen, nr 4-14. Styrelsen har tagit in anbud på en lättare upprustning runt vissa områden runt punkthusen med komplettering av planteringar, buskar m.m.

Övernattningslägenheten

Övernattningslägenheten i hus nummer 16 fortsätter att vara populär och under 2014 var lägenheten uthyrd under totalt 56 tillfällen. Kostnaden för lägenheten per dygn är 400 kr och om den hyrs enbart dagtid 200 kr. Under året har vi anlitat en städfirma för en storstädning och gjort mindre förbättringar så som inköp av diverse köksutrustning. Mer information om lägenheten och hur du bokar finns på hemsidan. Övernattningslägenheten inbringade under året 46 700:-

Cykelrummen

I de fyra cykelrummen belägna i föreningens stora huskropp kommer det att iordningställas arbetsbord och belysning för att underlätta reparationsarbeten med cyklar. Målet är givetvis att kunna erbjuda detta för punkthusen men de cykelrummen begränsas just nu av utrymmesbrist.

Granssamverkan

Vid senaste årsstämman tillsattes en trivselgrupp som under sensommaren anordnade en grillning med tipspromenad som trots vädret uppskattades av medlemmarna.

Avgång i styrelsen

Föreningens sekreterare Anna Landin har p.g.a. flytt till en grannförening avgått i december. Styrelsen tackar Anna för det arbete och engagemang hon lagt ner i föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån

Två av föreningens lån, på totalt 61.000.000 kr, lades om 2014.

- Ett av lånen villkorsändrades i oktober och valde vi att binda 23.500.000 kr på 3 år till en ränta på 1,48 %.
- Det andra lånet villkorsändrades i november och där valde vi att först amortera 5.000.000 kr och sen binda 22.500.000 kr på 5 år till en ränta på 1,69%. Resten, 10.000.000 kr är ett rörligt lån.

Föreningen har efter amorteringen, som gjordes 2014, lån på 107 500 000 kr.

Dessa omläggningar och lägre räntor gör att föreningen kommer att spara ca 1.000.000 kr i räntekostnader jämfört med 2013.

Övrigt

- Vi har under året haft 6.000.000 kr på ett konto med en förhållandevis hög ränta vilket har genererat 61.357 kr i ränteintäkter.
- Gästlägenheten har under året inbringat 46.700 kr.
- De avgiftsbelagda gästparkeringarna har under året inbringat 30.346 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	776	773	736	735	667
Hyror/m2 hyresrättsyta	904	916	932	956	899
Lån/m2 bostadsrättsyta	8 982	9 398	9 523	9 857	9 857
Elkostnad/m2 totalyta	14	16	15	18	21
Värmekostnad/m2 totalyta	157	164	162	147	160
Vattenkostnad/m2 totalyta	16	17	17	19	14
Kapitalkostnader/m2 totalyta	251	275	297	354	287

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-5 634 618
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-656 154
årets förlust	-2 480 500
	-8 771 272

disponeras så att
i ny räkning överföres

-8 771 272

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter och hyror	1	11 265 367	11 251 210
Övriga intäkter		85 485	50 750
Erhållna ersättningar		3 850	1 737
		11 354 702	11 303 697
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 784 128	-4 875 402
Förvaltningskostnader	3	-607 288	-451 014
Fastighetskatt/-avgift		-296 137	-294 590
Arvoden och löner	4, 5	-259 433	-504 537
Föreningens övriga kostnader		-47 102	-56 521
		-5 994 088	-6 182 064
Driftnetto		5 360 614	5 121 633
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-32 787	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 380 736	-1 255 377
Resultat efter investeringar och avskrivningar		947 091	3 866 256
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 350	27 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 490 941	-3 820 552
		-3 427 591	-3 793 510
Resultat efter finansiella poster		-2 480 500	72 746
Resultat före skatt		-2 480 500	72 746
Årets resultat		-2 480 500	72 746

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	284 954 296	289 335 032
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	375 000	0
		285 329 296	289 335 032
Summa anläggningstillgångar		285 329 296	289 335 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 239	20 619
Övriga fordringar		392 037	448 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	194 009	181 916
		606 285	651 444
<i>Kassa och bank</i>		4 070 677	7 437 586
Summa omsättningstillgångar		4 676 962	8 089 030
SUMMA TILLGÅNGAR		290 006 258	297 424 062

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		186 556 727	186 556 727
Fond för yttre underhåll		1 692 895	1 036 741
		188 249 622	187 593 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 290 772	-5 707 364
Årets resultat		-2 480 500	72 746
		-8 771 272	-5 634 618
Summa eget kapital		179 478 350	181 958 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	107 500 000	112 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		447 644	463 615
Aktuella skatteskulder		590 727	646 273
Övriga skulder		111 289	117 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 878 248	1 738 268
Summa kortfristiga skulder		3 027 908	2 965 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 006 258	297 424 062
Ställda säkerheter		150 000 000	150 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,03 – 7,78%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Noter

Not Planerat underhåll

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter	9 292 235	9 252 004
	Hyror	1 973 132	1 999 206
		11 265 367	11 251 210

NOT 2	Fastighetskostnader	2014	2013
	Driftkostnader	3 228 407	3 330 072
	Skötselkostnader	1 312 708	982 749
	Reparationskostnader	243 013	562 581
		4 784 128	4 875 402

NOT 3	Förvaltningskostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkring	89 577	69 855
	Förvaltningskostnader	404 783	259 952
	Projektkostnader	112 928	121 207
		607 288	451 014

NOT 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOT 5 Arvoden

	2014	2013
Styrelse-/revisionsarvode	190 001	384 064
Sociala avgifter arvoden	54 694	107 237
Arvode extern revisor	14 738	13 236
	259 433	504 537

NOT 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader, renoveringar/underhåll	4 380 736	1 255 377
	4 380 736	1 255 377

NOT 7 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	295 971 806	295 971 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 971 806	295 971 806
Ingående avskrivningar	-6 636 774	-5 381 397
Årets avskrivningar	-4 380 736	-1 255 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 017 510	-6 636 774
Utgående redovisat värde	284 954 296	289 335 032
Taxeringsvärden byggnader	126 410 000	126 410 000
Taxeringsvärden mark	92 308 000	92 308 000
	218 718 000	218 718 000

NOT 8 Pågående till-/ombygg, renov

	2014	2013
Pågående till-/ombygg, renov	375 000	0
	375 000	0

NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	2013
Förutbetald fastighetsförsäkring	75 084	71 389
Övriga interimfordringar	118 925	110 527
	194 009	181 916

NOT 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	168 414 039	18 142 688	1 036 741	-5 707 364	72 746
Avsättning yttre rep.fond			656 154	-656 154	
Disposition av föregående års resultat:				72 746	-72 746
Årets resultat					-2 480 500
Belopp vid årets utgång	168 414 039	18 142 688	1 692 895	-6 290 772	-2 480 500

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,11	2016-06-27	36 000 000	36 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,48	2017-09-25	23 500 000	23 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,854	Löpande	10 000 000	37 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,69	2015-09-25	22 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,81	2015-06-26	15 500 000	15 500 000
			107 500 000	112 500 000

NOT 12

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Upplupna räntekostnader	-485 743	-655 965
Aviserade avgifter/hyror	-877 485	0
Förutbetalda avgifter/hyr	0	-644 760
Upplupet revisionsarvode	-13 500	-13 500
Övriga interimsskulder	-501 520	-424 043
	-1 878 248	-1 738 268

Stockholm den 30 / 4 2015



Per-Ola Skrifvare



Helena Löfgren



Anna Landin



Lars-Eric Grip



Sara Magnusson



Henrik Mandén



Simon Mossnelid

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2015



KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Tomas Merio
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhusen i Stockholm, org. nr 769606-6930

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhusen i Stockholm för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stjärnhusen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stjärnhusen i Stockholm för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Tomas Merio