

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Stjärnhusen Stockholm



449

Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Stjärnhusen Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

Förvävsdatum

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

BRF Stjärnhusen Stockholm
Org.nr 769606-6930

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

	År	Kommentar
Utfört underhåll		
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	
OVK-besiktning	2014-2015	Slutförd februari 2016

Förvaltning

Avtal:

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Storholmen AB
Fastighetsskötsel	Storholmen 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
Grovsopor	SITA

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 208 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 24 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per-Ola Skrifvare	Ordförande	
Helena Löfgren	Kassör	
Simon Mossnelid	Sekreterare	
Lars-Eric Grip	Ledamot	
Sara Magnusson	Ledamot	
Henrik Mandén	Ledamot	
Birgitta Roupe	Ledamot	fr.o.m. 2015-05-21
Bo Eriksson	Suppleant	t.o.m. 2015-05-21
Bo Altegen	Suppleant	fr.o.m. 2015-05-21

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:

Henrik Mandén, Simon Mossnelid och Per-Ola Skrifvare

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Extern	KPMG
Tomas Merio	Intern	

Valberedning

Jad Andersson	Sammanställande
Margareta Svensson	
Davood Behamin	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreslägenheter åter till föreningen

2 st hyreslägenheter i nr 52, en 1 rok och en mindre 2 rok, har under hösten återgått till föreningen och därefter ombildats och sålts i januari 2016.

Rensning av avloppsledningar

Samtliga avloppsledningar har rensats under hösten.

Balkonger

Balkonger som misstänkts ha säkerhetsmässiga brister har under hösten besiktigats av ett

specialistföretag. Löst sittande betong och puts har avlägsnats och en konsult har anlåtats för att utarbeta ett program för renovering eller omgjutning av dessa samt vidare undersökning av övriga balkonger.

Markytor

Upprustning av ytor runt punkthusen med komplettering av buskar och planteringar har utförts. Dessutom komplettering med cykelställ vid hus 4.

Nya staket har uppförts mellan hus 4 och berget vid den s.k. Basarbyggnaden (Lundbergs Konditori). Nya staket har också monterats vid uteplatsen bakom hus 4 och på stödmuren mot Brf Akterspegeln 18:s fastighet (Konsumhuset).

Taskada

I slutet av 2014 upptäcktes en fuktfläck på fasaden och en skada i en lägenhet i hus nr 12. Undersökningar visade att skadorna orsakats av att tätskiktet på yttertaket var skadat så att vatten trängt igenom då även en del tegelpannor var defekta. Utbyte av husets alla tre yttertak har utförts samt reparation i lägenheten. Dessutom har undersökning av fastigheternas övriga tak utförts under våren och defekta tegelpannor har bytts ut.

Övrig information

Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

Utbyte av portar

Arbetet med att få ett godkännande av Stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet för utbyte till nya entréportar fortsätter. Styrelsen har fått positivt förhandsbesked för utbyte till nytillverkade replikor av de nuvarande. En tilltänkt leverantör har utsetts och konstruktionsritningar är beställda för att vi skall kunna ansöka om slutligt bygglov.

Balkonger

Erforderliga balkongrenoveringar kommer att utföras, se punkt ovan. Även här är k-märkningen avgörande för utförandet och kräver bygglov.

Inspektion av avloppsledningar

Husens huvudavloppsledningar som är ingjutna i bottenplattan kommer att filmas för att undersöka om reparationsbehov finns.

OVK-besiktningen

Arbetet med att färdigställa OVK-besiktningen har pågått under räkenskapsåret och avslutats efter årets slut.

Övernattningslägenheten

Övernattningslägenheten i hus nummer 16 var under 2015 uthyrd under ca 130 dygn. Kostnaden för lägenheten per dygn är 400kr och om den hyrs enbart dagtid 200 kr. Information om lägenheten och hur du bokar finns på hemsidan.

Föreningens ekonomi

Avtal

Föreningen har genom ett avtal ingånget år 2000 av tidigare fastighetsägaren haft skyldighet att sköta och underhålla ytan på Brf Gröndalsterrassens takterrass mellan våra hus och Mälaren. Detta avtal har vi nu haft möjlighet att säga upp och det kommer att upphöra att gälla vid årsskiftet 2016-2017.

Föreningens lån

Ett av föreningens lån, på 15.500.000 kr, lades om 2015. Det villkorsändrades i juni på 5år till en ränta på 1,59 %.

Övrigt

Även de avgiftsbelagda gästparkeringarna ger oss intäkter och 2015 fick vi in ca 42.000 kr vilket är ca 12.000 kr mer än 2014.

Gästlägenheten var även detta år populär och inbringade 2015 52.400 kr vilket är ca 6000 kr mer än 2014.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	776	776	773	736	735
Hyror/m2 hyresrättsyta	904	904	916	932	956
Lån/m2 bostadsrättsyta	8 982	8 982	9 398	9 523	9 857
Elkostnad/m2 totalyta	12	14	16	15	18
Värmekostnad/m2 totalyta	162	157	164	162	147
Vattenkostnad/m2 totalyta	17	16	17	17	19
Kapitalkostnader/m2 totalyta	163	251	275	297	354

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att en ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 771 272
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-656 154
årets förlust	-2 261 776
	-11 689 202

Behandlas så att i ny räkning överföres	-11 689 202
--	-------------

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter och hyror	1	11 201 020	11 265 367
Övriga intäkter		147 378	85 485
Erhållna ersättningar		0	3 850
		11 348 398	11 354 702
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 313 252	-4 784 128
Förvaltningskostnader	3	-794 961	-607 288
Fastighetskatt/-avgift		-301 884	-296 137
Arvoden och löner	4, 5	-306 229	-259 433
Föreningens övriga kostnader		-49 899	-47 102
		-6 766 225	-5 994 088
Driftnetto		4 582 173	5 360 614
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-214 707	-32 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 380 737	-4 380 736
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-13 271	947 091
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 829	63 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 263 334	-3 490 941
		-2 248 505	-3 427 591
Resultat efter finansiella poster		-2 261 776	-2 480 500
Resultat före skatt		-2 261 776	-2 480 500
Årets resultat		-2 261 776	-2 480 500

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	280 573 559	284 954 296
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	968 750	375 000
		281 542 309	285 329 296
Summa anläggningstillgångar		281 542 309	285 329 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 827	20 239
Övriga fordringar		36 129	392 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	178 971	194 009
		233 927	606 285
<i>Kassa och bank</i>		5 770 695	4 070 677
Summa omsättningstillgångar		6 004 622	4 676 962
SUMMA TILLGÅNGAR		287 546 931	290 006 258

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		186 556 727	186 556 727
Fond för yttre underhåll		2 349 049	1 692 895
		188 905 776	188 249 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 427 426	-6 290 772
Årets resultat		-2 261 776	-2 480 500
		-11 689 202	-8 771 272
Summa eget kapital		177 216 574	179 478 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	107 500 000	107 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		717 294	447 644
Aktuella skatteskulder		356 517	590 727
Övriga skulder		122 528	111 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 634 018	1 878 248
Summa kortfristiga skulder		2 830 357	3 027 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 546 931	290 006 258

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		150 000 000	150 000 000
		150 000 000	150 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 en privatbostadsföretag (äkte 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror		
		2015	2014
Årsavgifter		9 291 396	9 292 235
Hyror		1 909 624	1 973 132
		11 201 020	11 265 367

NOT 2	Fastighetskostnader		
		2015	2014
Driftkostnader		3 338 488	3 228 407
Skötselkostnader		1 299 744	1 312 708
Reparationskostnader		675 020	243 013
		5 313 252	4 784 128

NOT 3	Förvaltningskostnader		
		2015	2014
Fastighetsförsäkring		106 294	89 577
Förvaltningskostnader		570 661	404 784
Projektkostnader		118 006	112 928
		794 961	607 289

NOT 4 **Anställda och personalkostnader**

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

NOT 5	Arvoden och löner		
		2015	2014
Styrelse-/revisionsarvode		228 975	190 001
Sociala avgifter arvoden		62 766	54 694
Arvode extern revisor		14 488	14 738
		306 229	259 433

NOT 6	Avskrivningar		
		2015	2014
	Byggnader, renoveringar/underhåll	4 380 737	4 380 736
		4 380 737	4 380 736

NOT 7	Byggnader och mark		
		2015	2014
	Ingående anskaffningsvärden	295 971 806	295 971 806
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 971 806	295 971 806
	Ingående avskrivningar	-11 017 510	-6 636 774
	Årets avskrivningar	-4 380 737	-4 380 736
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 398 247	-11 017 510
	Utgående redovisat värde	280 573 559	284 954 296
	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 nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		
		2015	2014
	Pågående till-/ombyggn, renov	968 750	375 000
		968 750	375 000

NOT 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2015	2014
	Förutbetalda försäkringsk	76 762	75 084
	Övriga interimfordringar	102 209	118 925
		178 971	194 009

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	1 692 895	-6 290 772	-2 480 500
Avsättning yttre rep. fond			656 154	-656 154	
Disposition av föregående års resultat:				-2 480 500	2 480 500
Årets resultat					-2 261 776
Belopp vid årets utgång	168 414 039	18 142 688	2 349 049	-9 427 426	-2 261 776

NOT 11 **Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
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	0,46	Löpande	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,69	2019-09-25	22 500 000	22 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,59	2020-03-25	15 500 000	15 500 000
			107 500 000	107 500 000

NOT 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	339 418	485 743
Aviserade avgifter/hyror	946 240	877 485
Upplupet revisionsarvode	13 500	13 500
Övriga interimsskulder	334 859	501 520
	1 634 017	1 878 248

Stockholm 2016-

Lars-Eric Grip

Birgitta Roupe

Helena Löfgren

Sara Elisabeth Magnusson

Henrik Mandén

Simon Mossnelid

Per-Ola Skrifvare

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor