

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnbildshus 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 1984-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGSJÖN 14:1	1985	Göteborg
BERGSJÖN 14:6	1985	Göteborg
BERGSJÖN 14:7	1985	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2026.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 4 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1988.

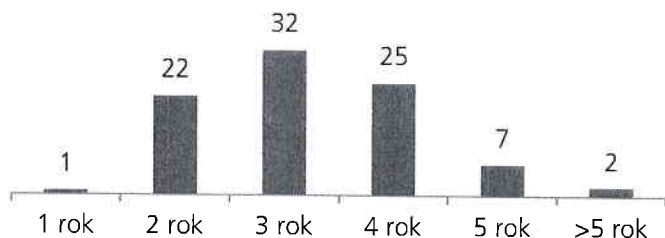
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 713 m², varav 8 234 m² utgör lägenhetsyta och 479 m² utgör lokalyta.

Tueo MW
Fok SSS JS

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kvinnocenter	323 m ²	161231
Musikförening	26 m ²	131231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Kansli, fastighetsskötarens kontor

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av ventilation	2013 - 2014
Injustering av värme	2013
Byte av balkongdörrar/fönster	2010 - 2011

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	LAN/Fiber
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-tv	ComHem

Medlemmar

Medlemslägenheter: 89 st.

Överlåtelse under året: 11 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Handwritten notes:
Fik
Tveq
Eks
KW
M

Styrelsen

Björn Niklas Simon Vestin	Ledamot	
Robert Campbell Sjödin	Ledamot	Avgick 130820
Otto Teodor Hassel	Ledamot	
Ann-Britt Kristina Jamila Svensson	Ledamot	
Ferhan Kalyun	Ledamot	
Carl-Henrik Åke Gustafsson	Suppleant	
Sigurjon Ingeberg Bjarnason	Suppleant	
Sonny George Roger Mattsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Britt Kristina Jamila Svensson och Ferhan Kalyun. Carl-Henrik Åke Gustafsson, Sigurjon Ingeberg Bjarnason, Sonny George Roger Mattsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG Bohlins AB
-----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Kazimeira Wojtasik	Sammanställande
Maciej Wojtasik	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Påbörjat och bytt flertalet av föreningens ftx-fläktar och ventilation, beräknas klart februari 2014 och i samband med utbytet görs OVK i samtliga lägenheter. Utförs av Göteborgs Energi och miljöteknik AB.

Tillsammans med Inspector AB inspekterat alla föreningens våtutrymmen

Justerat värmen i alla lägenheter genom Qsec metoden och i samband med det reparerat trasiga radiatorer och termostater.

Bytt flödespumpar i värmecentralerna

Genomfört vattenbesparande åtgärder i alla lägenheter

På stämman antagit nya ordningsregler för föreningen

På stämman antagit ny policy angående nya medlemmar (överlåtelse)

På stämman ändrat föreningens byggpolicy så att om en medlem bygger om sitt badrum och byter sin gamla golvbrunn mot en ny godkänd och även har godkänt tätskikt får en ersättning på 5.000 kr, detta för att främja att badrum byggs rätt

Tillsatt en arbetsgrupp för SBA (systematiskt brandskyddsarbete), förslag presenteras på stämman 2014

Haft räddningstjänst på tillsyn vilket resulterat i att styrelsen anlitat en brandkonsult för att gå igenom föreningens lokaler. Räddningstjänst kommer följa upp med en tillsyn 2014

Skrivit avtal gällande teknisk förvaltning med SBC, vilket innebär att föreningen kommer att ha felanmälan via SBC, detta från februari 2014

Förnyat avtal gällande ekonomisk förvaltning med SBC

g
fk
Taco
SS
M
LH

Skrivit avtal om ny underhållsplan inkl långtidsbudget med SBC, genomförs i början av 2014

Vidtagit rättsliga åtgärder avseende oegentligheterna 2011 genom att lämnat in en stämning till tingsrätten

Har gjort stickprovskontroller av fastigheternas stammar tillsammans med Cleanpipe. Stammarna ser bra ut

Har tillsammans med Cleanpipe kontrollerat vissa dagvattenledningar, vilket visade på stopp på några ställen, dessa åtgärdas under 2013-2014

Kopplat samman stuprännor som tidigare rann rakt ut framför entréer med befintliga dagvattenledningar, gäller alla fastigheter

Grävt ut och lagt ny dränering vid gångväg mellan gröna husen, detta pga vatten läckt in i källaren under 64, vilket även skadat radiator nere i källaren som även den har reparerats. Fasad på 64 mot 66 har även bytts ut då den var felbyggd och rutten.

Genomfört energideklarationen och fått resultatet (påbörjades 2012)

Skrivit nya avtal gällande våra hyreslokalavtal (Kvinnocenter och Musikföreningen)

Reparerat garagen, ffa portarna efter omfattande skadegörelse under hösten

Påbörjat utredning om garageplatser och entréer

Bytt överlås till källarna

Gjort uppföljande radonmätningar i lägenheter med avvikande resultat från 2012 och allt var ok

Bytt medlemmarnas brevlådor till läsbara varianter i metall

Gått igenom våra gemensamma grönområden och rensat buskage, jämnat till ytor mm

Bytt till 2-glas isolerfönster på kansliet.

Rensat källarutrymmen och arbetar för att hitta användningsområden för oanvända utrymmen, såsom lokal 36 och lokal 62

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Påbörjat teknisk förvaltning med felanmälan till SBC

Påbörjat arbetet med ny långsiktig underhållsplan

Tillsyn av räddningstjänst och fortsatt arbete med SBA (systematiskt brandskydd)

Slutfört utbytet av ventilationen

Föreningens ekonomi

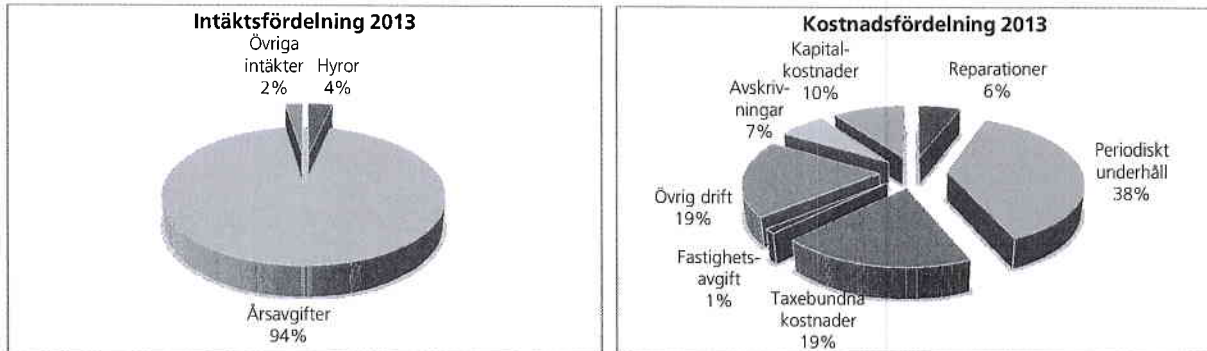
Föreningen har för övrigt en sund ekonomi men har under året påbörjat ett stort projekt med att byta ventilation i alla lägenheter. Föreningen har under året därför tagit ett investeringslån på 2.000 tkr för att täcka kostnader för detta.

Föreningen har i slutet av året tecknat avtal om ny underhållsplan (30 år) inklusive långtidsbudget vilket kommer att genomföras under 2014. Detta innebär att vi i dagsläget inte kan garantera att årsavgifterna hålls oförändrade men det är styrelsens målsättning.

Föreningen har även tecknat avtal angående tekniskt förvaltning hos SBC vilket innebär att SBC kommer göra statusbesiktningar i vårt fastighetsbestånd för att arbeta proaktivt med vårt löpande underhåll.

gy
FW
Fuk *Tues* *SK*

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 234 m² bostäder och 479 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	761	761	760
Hyror/m ² hyresrättsyta	545	891	744	905
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 342	4 087	4 087	4 123
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	125	135	129	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	47	44	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	130	131	93

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 206 473
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 308 537
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 560
summa ansamlad förlust	-2 125 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 452 733
-672 763

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
fuk, Puro, MW, SSS

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

		2013	2012
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 525 032	6 470 772
Övriga rörelseintäkter		161 026	322
		6 686 058	6 471 094

RÖRELSENS KOSTNADER

		2013	2012
Fastighetskostnader	Not 2	-269 567	-193 760
Reparationer		-583 219	-365 459
Periodiskt underhåll		-3 721 825	-136 125
Taxebundna kostnader		-1 911 562	-1 942 416
Övriga driftskostnader		-559 676	-551 190
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-122 500	-130 615
Övriga förvaltningskostnader		-524 040	-292 854
Personalkostnader		-553 179	-558 108
Avskrivningar		-653 764	-612 675
		-8 899 332	-4 783 202

RÖRELSERESULTAT

-2 213 274 **1 687 892**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		8 270	5 844
Räntekostnader		-1 001 469	-1 102 892
		-993 199	-1 097 048

ÅRETS RESULTAT

-3 206 473 **590 844**

File *Pucco* *MS* *MW*

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	37 751 379	38 396 098
Maskiner och inventarier Not 4	6 784	15 829
	37 758 162	38 411 926
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	500	500
	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 758 662	38 412 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	17 569	17 289
Övriga fordringar	178 425	271 462
Förutbetalda kostnader Not 5	191 414	182 204
	387 408	470 955
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	330 716	262 828
SBC klientmedel i SHB	2 877 410	2 434 847
	3 208 126	2 697 675
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 595 534	3 168 630
SUMMA TILLGÅNGAR	41 354 196	41 581 056

FW
Fik
Turo
AS

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		255 766	255 766
Upplåtelseavgifter		3 376 044	3 376 044
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 452 733	1 361 298
		5 084 543	4 993 108
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		1 080 977	581 567
Årets resultat		-3 206 473	590 844
		-2 125 496	1 172 412
SUMMA EGET KAPITAL		2 959 047	6 165 520
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	35 750 000	33 750 000
		35 750 000	33 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 466 138	242 108
Skatteskulder		259 499	372 835
Övriga kortfristiga skulder		37 128	31 261
Upplupna kostnader	Not 9	470 799	660 666
Förutbetalda avgifter och hyror		411 585	358 667
		2 645 149	1 665 537
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 354 196	41 581 056
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	70 955 000	70 955 000
Varav i eget förvar		25 265 000	37 205 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

NW
FK Tveo
S/S 24

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnaderna sker enligt en progressiv avskrivningsplan vilket kommer att ge byggnaderna ett restvärde av noll kronor år 2037. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,81	0,75 %
Maskiner	20 %	20 %
Fönster	3,33 %	3,33 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 294 740	6 280 038
Hysesintäkter	230 292	190 734
	6 525 032	6 470 772

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställ	0	13 750
Snöröjning/sandning	17 945	8 450
Myndighetstillsyn	45 600	5 625
Bevakning	4 920	3 489
Gemensamma utrymmen	0	17 953
Gård	13 326	12 870
Förbrukningsmateriel	32 214	39 157
Brandskydd	41 679	0
Fordon	113 883	92 466
	269 567	193 760

Handwritten signatures and initials:
Fuk, Tureo, MW, SH, and other illegible marks.

Not 2 forts.	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	34 280	0
Brf Lägenheter	28 541	0
Källare	0	29 000
Entré/trapphus	50 842	2 554
Lås	35 978	43 102
VVS	82 817	11 735
Värmeanläggning/undercentral	0	7 278
Ventilation	24 710	0
Elinstallationer	8 567	12 209
Huskropp utvändigt	0	10 170
Fönster	34 857	3 956
Mark/gård/utemiljö	22 207	16 875
Garage/parkering	251 470	13 290
Vattenskada	8 950	215 290
	583 219	365 459
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	480 425	0
Ventilation	3 031 846	34 000
Mark/gård/utemiljö	209 554	102 125
	3 721 825	136 125
Taxebundna kostnader		
El	117 038	125 060
Värme	1 085 752	1 140 326
Vatten	404 229	400 507
Sophämtning/renhållning	243 361	241 067
Grovsopor	61 182	35 456
	1 911 562	1 942 416
Övriga driftskostnader		
Försäkring	139 960	134 289
Tomträttsavgäld	139 920	140 012
Kabel-TV	109 292	106 128
Bredband	170 504	170 761
	559 676	551 190
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 500	130 615

MW SM
Fuk *Fueo*
SS

Not 2 forts.	2013	2012
Övriga förvaltningskostnader		
Kreditupplysning	4 314	3 163
Tele och datakommunikation	6 169	9 113
Juridiska åtgärder	109 504	2 750
Inkassering avgift/hyra	15 600	38 700
Revisionsarvode extern revisor	27 625	47 250
Föreningskostnader	8 939	6 840
Styrelseomkostnader	2 886	4 271
Fritids och Trivselkostnader	5 768	2 853
Förvaltningsarvode	104 764	103 608
Förvaltningsarvoden övriga	5 525	43 959
Administration	21 902	11 456
Korttidsinventarier	12 739	12 411
Konsultarvode	191 825	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 480	6 480
	524 040	292 854
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	73 746	100 331
Löner	323 872	303 216
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	9 922	6 459
Sociala kostnader	140 589	144 697
Övriga personalkostnader	5 050	3 405
	553 179	558 108
Avskrivningar		
Byggnad	539 742	498 653
Förbättringar	104 977	104 977
Maskiner	9 045	9 045
	653 764	612 675
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	8 899 332	4 783 202

Fuk *Tues* *SH*
SS *MW*

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 877 778	69 877 778
Utgående anskaffningsvärde	69 877 778	69 877 778
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 258 783	-4 655 153
Årets avskrivningar enligt plan	-644 719	-603 630
Utgående avskrivning enligt plan	-5 903 502	-5 258 783
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-26 222 897	-26 222 897
Utgående nedskrivning	-26 222 897	-26 222 897
Planenligt restvärde vid årets slut	37 751 379	38 396 098
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 889 000	35 746 000
Taxeringsvärde mark	9 623 000	8 422 000
	45 512 000	44 168 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	44 031 000	43 255 000
Lokaler	1 481 000	913 000
	45 512 000	44 168 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	358 156	358 156
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	358 156	358 156
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-342 327	-333 282
Årets avskrivningar enligt plan	-9 045	-9 045
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-351 372	-342 327
Redovisat restvärde vid årets slut	6 784	15 829
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	70 337	68 917
Kabel-TV	27 920	27 320
Tomträttsavgäld	34 980	34 980
Bredband	42 570	42 570
Fordon	14 306	7 187
Bevakning	1 301	1 230
	191 414	182 204

MW
Fok Theo

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	255 766	0	0	255 766
Upplåtelseavgifter	3 376 044	0	0	3 376 044
Fond för yttre underhåll	1 452 733	227 560	-136 125	1 361 298
Summa bundet eget kapital	5 084 543	227 560	-136 125	4 993 108
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	1 080 977	-227 560	726 969	581 567
Årets resultat	-3 206 473	-3 206 473	-590 844	590 844
Summa ansamlad förlust	-2 125 496	-3 434 033	136 125	1 172 412
Summa eget kapital	2 959 047	-3 206 473	0	6 165 520

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	1 361 298	1 212 481
Reservering enligt stadgar	227 560	220 840
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-136 125	-72 023
Vid årets slut	1 452 733	1 361 298

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,100 %	11 250 000	11 250 000	2018-09-25
Swedbank Hypotek	2,860 %	22 500 000	22 500 000	2016-09-26
Swedbank Hypotek	2,340 %	2 000 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		35 750 000	33 750 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		35 750 000	33 750 000	

NW
Fuk Theo

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	12 551	22 051
Värme	137 717	177 200
Vatten	34 316	129 270
Sophämtning	19 398	61 923
Arvoden	34 650	57 000
Sociala avgifter	10 700	17 600
Ränta	161 787	134 758
Semesterlöner	54 730	60 864
Avgift Fastigo	4 950	0
	470 799	660 666

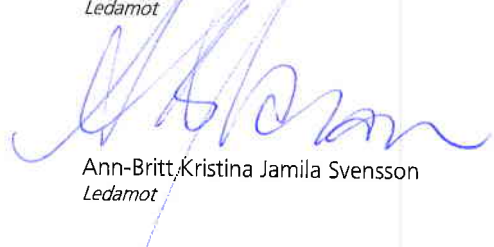
GÖTEBORG den 16 / 4 2014


Björn Niklas Simon Vestin
Ledamot


Otto Teodor Hassel
Ledamot

Ferhan Kalyun
Ledamot




Ann-Britt Kristina Jamila Svensson
Ledamot

Sonny George Roger Mattsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2014
KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnbildshus 1, org. nr 716408-8788

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnbildshus 1 för år 2013.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnbildshus 1s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnbildshus 1 för år 2013.

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 revisionsmed 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.

Göteborg den 12/4 2014

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	6 294 000	6 294 740	6 295 000
Hyror lokaler	220 500	190 542	177 000
Hyror parkering	40 500	40 500	40 500
Hyror garage	0	-750	-2 700
Hyror förråd	0	0	2 400
Öresutjämning	0	86	0
Försäkringsersättning	0	163 831	0
Övriga intäkter	4 000	-2 891	7 000
	6 559 000	6 686 058	6 519 200
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-30 000	-17 945	-30 000
Myndighetstillsyn	0	-45 600	0
Bevakning	-5 000	-4 920	-5 000
Gård	-20 000	-13 326	-70 000
Förbrukningsmateriel	-40 000	-32 214	-25 000
Brandskydd	-20 000	-41 679	-10 000
Fordon	-116 000	-113 883	-95 000
	-231 000	-269 567	-235 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-34 280	0
Brf Lägenheter	0	-28 541	0
Entré/trapphus	0	-50 842	0
Lås	0	-35 978	0
VVS	0	-82 817	0
Ventilation	0	-24 710	0
Elinstallationer	0	-8 567	0
Fönster	0	-34 857	0
Mark/gård/utemiljö	0	-22 207	0
Garage/parkering	0	-251 470	0
Vattenskada	0	-8 950	0
Övrigt	-400 000	0	-400 000
	-400 000	-583 219	-400 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-450 000
Värmeanläggning	0	-480 425	0
Ventilation	0	-3 031 846	0
Mark/gård/utemiljö	0	-209 554	0
	0	-3 721 825	-450 000
Taxebundna kostnader			
El	-122 000	-117 038	-152 000
Värme	-1 174 000	-1 085 752	-1 110 000
Vatten	-410 000	-404 229	-395 000
Sophämtning/renhållning	-240 000	-243 361	-210 000
Grovsopor	-40 000	-61 182	-20 000
	-1 986 000	-1 911 562	-1 887 000

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-144 000	-139 960	-140 000
Tomträttsavgäld	-140 000	-139 920	-140 000
Kabel-TV	-112 000	-109 292	-108 000
Bredband	-175 000	-170 504	-175 000
	-571 000	-559 676	-563 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-123 000	-122 500	-135 510
	-123 000	-122 500	-135 510
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-4 314	-3 000
Tele och datakommunikation	-8 000	-6 169	-12 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-109 504	-100 000
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-15 600	-36 000
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-27 625	-34 000
Föreningskostnader	-6 000	-8 939	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 886	0
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-5 768	0
Förvaltningsarvode	-105 000	-104 764	-106 000
Förvaltningsarvoden övriga	-70 000	-5 525	-25 000
Administration	-15 000	-21 902	-15 000
Korttidsinventarier	-10 000	-12 739	-10 000
Konsultarvode	0	-191 825	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 480	-7 000
	-323 000	-524 040	-358 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-121 000	-125 209	-120 960
Lön - fastighetsskötsel	-182 000	-198 663	-181 440
Lön - övrigt	0	0	-97 600
Styrelsearvode	-100 000	-73 746	-100 000
Bilersättning skattefri	-3 000	-3 006	0
Kostnadsersättning skattefri	-5 000	-6 916	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-125 000	-126 977	-121 000
Löneskatt	-2 000	-3 002	-2 000
FORA	-12 000	-10 610	-12 000
Övriga personalkostnader	0	-5 050	0
	-550 000	-553 179	-637 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-584 000	-539 742	-540 000
Förbättringar	-105 000	-104 977	-105 000
Maskiner	-7 000	-9 045	-9 000
	-696 000	-653 764	-654 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 880 000	-8 899 332	-5 319 510
RÖRELSERESULTAT	1 679 000	-2 213 274	1 199 690

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	5 300	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 355	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	615	0
Låneräntor	-993 000	-996 931	-1 102 000
Räntekostnader skattekonto	0	-714	0
Övriga räntekostnader	0	-3 824	0
	-988 000	-993 199	-1 097 000
RESULTAT	691 000	-3 206 473	102 690