

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stjärnbildshus 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes 2015-01-01

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Teodor Hassel	Ledamot	
Ferhan Kalyun	Ledamot	
Sonny George Roger Mattsson	Ledamot	
Ann-Britt Kristina Jamila Svensson	Ledamot	
Niklas Westin	Ledamot	avgått 2014-08-27

Sigurjon Ingeberg Bjarnason	Suppleant	avgått september 2014
Khouloud Lamtili Derkaoui	Suppleant	
Elin Margareta Svenberg	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sigurjon Ingeberg Bjarnason, Teodor Hassel, Khouloud Lamtili Derkaoui och Elin Margareta Svenberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Göran Johansson	Auktoriserad Extern	KPMG AB
-----------------	---------------------	---------

### Valberedning

Ralf Häntak  
Kazimeira Wojtasik  
Maciej Wojtasik Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-25.  
Extra föreningsstämma hölls 2014-10-12. Extra stämma med anledning av stadgeändring (andra omgången).

### 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 m<sup>2</sup>, varav 8 234 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 479 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

		32				
	22		25			
1				7		2
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		>5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kvinnocenter	375 m <sup>2</sup>	161231
Musikförening	26 m <sup>2</sup>	131231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Kansli, fastighetskötarens kontor

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av stuprännor på garagen	2014
Renovering och målning av fasaden på nr 64	2014
Byte av ventilation	2013 - 2014
Injustering av värme	2013
Byte av balkongdörrar/fönster	2010 - 2011
Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2015

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Föreningens ekonomi

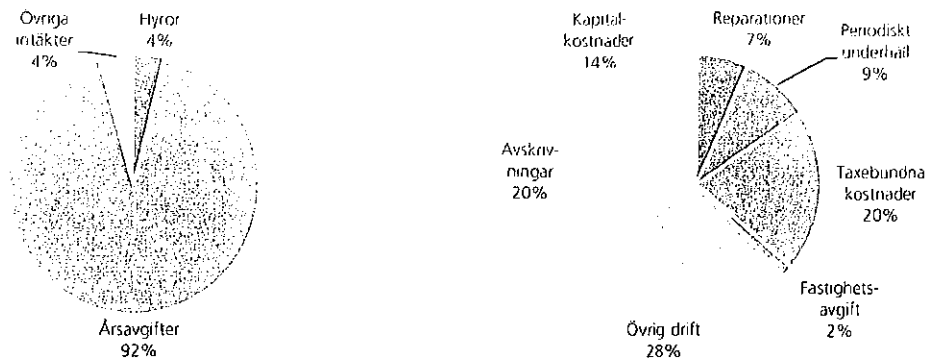
Föreningen har för övrigt sund ekonomi men kommer från nästa år 2015 tom 2017 genomföra fasadrenoveringar och målning av föreningens samtliga fastigheter, p.g.a detta har föreningen genomfört en höjning av avgifterna med 5 % med början i januari 2015. Sist föreningen hade en avgiftshöjning var för över 10 år sedan. Årets negativa resultat kommer sig av ändrade redovisningsregler med ökade avskrivningar. Styrelsen kommer att se över avskrivningsplanen under 2015.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 134 203</b>	<b>2 690 517</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	6 856 475	6 686 058
Finansiella intäkter	5 900	8 270
Minskning korta fordringar	150 999	16 782
Ökning av föreningens lån	0	2 000 000
Ökning av korta skulder	0	979 613
	<b>7 013 374</b>	<b>9 690 722</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	5 088 114	8 245 568
Finansiella kostnader	1 034 712	1 001 469
Investeringar i fastigheten	131 288	0
Minskning av korta skulder	1 181 932	0
	<b>7 436 046</b>	<b>9 247 036</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 711 531</b>	<b>3 134 203</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-422 672</b>	<b>443 686</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Omförhandlat och återtecknat elavtal med Göteborg Energi och i samband med detta sagt upp avtalet med Wallenstam El

Tecknat nytt skadedyrsavtal med Inspectera för garagen

Slutfört utbyte av ventilationen i lägenheterna samt gått igenom ventilationen på KC och kansliet

Tillsyn av Räddningstjänsten vad de gäller SBA, och på stämman antagit dokument

Efter räddningstjänstens krav på åtgärder har dörrstängare och nödbelysning installerats samt demontering av överlås.

Kontroll och åtgärder i skyddsrummen

Genomfört förslag till 30-årig underhållsplan

Genomfört spolning och filmning av ledningar runt H-huset för lokalisering av vattenläckage in i källaren

Tecknat avtal med KC för lokal 36

Instalerat E-gains prognosstyrning av fjärrvärmen och i samband med de bytt ut DUC i undercentral på 28

Trädfällning/beskrining och stubbfräsning av arborist på föreningens mark

Fastighetsskötaren genomgått kurs för motorsågskörkort

Reglerat restskuld och friköpt föreningens traktor

Pågående utredning av vattenläcka i källartak och väggar under entré 22, eventuellt kommer skadeståndskrav ställas

Firande av föreningens 30-års jubileum

Genomfört stadgeändring, föreningens rätt att ta ut avgift för omkostnader vid andrahandsuthyrning antogs vid extra föreningsstämma

Pågående diskussioner kring lekplatser, vad som behöver åtgärdas och eventuellt införskaffande av nya lekredskap

Provmonterat Stabiliseringsåtgärder på ett balkongparti efter konstaterat instabilitet vid besiktning, instabiliteten har uppstått efter att TK-gruppen bytt ut balkongdörrar och fönster. Framförande av krav till TK-gruppen för åtgärder på alla balkongpartier alt. skadestånd

Stadsbyggnadskontoret har genomfört inspektion på föreningens område. Då framkom det att olovliga friggebodar uppförts på prickad mark. Beslut kom från Stadsbyggnadskontoret som krävde att dessa måste rivas. Detta har åtgärdats i de flesta fall. Föreningen har gjort det som ålagts dem och resten ligger hos Stadsbyggnadskontoret för vidare åtgärd.

Åtgärd och byte av stuprännor på garagelänga p.g.a fel fall

Införskaffat och monterat upp informationstavlor i föreningsområdet

Efter begäran har Länsstyrelsen omhändertagit ett antal vildkatter i området

Bortforsling av ett stort antal stora stenar från området har skett

Renovering och målning av fasadsida på nr 64 utfördes

Oegentligheter innebärande civilprocess mot fd styrelseledamot är avslutad. Domslutet innebar en återbetalning av 200 000kr till föreningen efter erkännande och förlikning. Indrivningsärende pågår då fd styrelseledamot ej fullgjort sina åtaganden än.

#### **Händelser efter året**

Garagerenovering och målning

Påbörjad fasadrenovering och målning av K-huset

Renovering och målning vid behov av delade entreér och källarutrymmen

Planera ombyggnation av grovsoprum till cykelrum

Genomgående kontroll av trädgårdar och föreningens område för förbättringsåtgärder

Lagfarten för garagen är fortfarande inte lagförd, detta kommer ske under året

Omförhandla avtalet med Göteborg Energi vad de gäller fjärrvärmen

Fortsatt utredning av vattenläckan på källare 64 för vidare åtgärder

Genomgång och fastställande av den 30-åriga underhållsplanen

Genomgång och fastställande av flerårsbudgeten

Uppsägning av avtal med SBC vad gäller felanmälan, jour och teknisk förvaltning. De har inte fungerat som förväntat.

Uppsägning av avtal med E-gains vad det gäller prognosstyrning. Det visade sig inte fungera som förväntat. Alldeles för många klagomål har inkommit.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st

Överlåtelser under året: 19 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 119 st

Förändring från föregående år: 0

## Öppna räkenskaper

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	764	764	761	761
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	617	546	891	744
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 342	4 342	4 087	4 087
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	15	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	125	135	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	46	47	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	115	130	131
Soliditet (%)	5	7	15	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-832	-3 206	591	340
Nettoomsättning (tkr)	6 553	6 525	6 464	6 448

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 234 m<sup>2</sup> bostäder och 479 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-832 427
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-672 763
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 087 730
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 592 920</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

698 407
<b>-2 894 513</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 548 971	6 525 032
Övriga rörelseintäkter	Not 2	307 504	161 026
		<b>6 856 475</b>	<b>6 686 058</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 513 192	-4 574 611
Driftkostnader	Not 4	-2 461 647	-2 593 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-581 877	-524 040
Personalkostnader	Not 6	-531 398	-553 179
Avskrivningar	Not 7	-1 571 976	-653 764
		<b>-6 660 090</b>	<b>-8 899 332</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>196 385</b>	<b>-2 213 274</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 900	8 270
Räntekostnader		-1 034 712	-1 001 469
		<b>-1 028 812</b>	<b>-993 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-832 427</b>	<b>-3 206 473</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 8	36 317 474	37 751 379
Maskiner och inventarier	Not 9	0	6 784
		<b>36 317 474</b>	<b>37 758 162</b>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 317 974</b>	<b>37 758 662</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		14 637	17 569
SBC Klientmedel i SHB		2 449 506	0
Övriga fordringar		295 695	178 425
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	191 414
		<b>2 759 838</b>	<b>387 408</b>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		262 024	330 716
SBC klientmedel i SHB		0	2 877 410
		<b>262 024</b>	<b>3 208 126</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 021 863</b>	<b>3 595 534</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 339 837</b>	<b>41 354 196</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 631 810	3 631 810
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 087 730	1 452 733
		<b>5 719 540</b>	<b>5 084 543</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		0	1 080 977
Ansamlad förlust		-2 760 493	0
Årets resultat		-832 427	-3 206 473
		<b>-3 592 920</b>	<b>-2 125 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 126 620</b>	<b>2 959 047</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 750 000	35 750 000
		<b>35 750 000</b>	<b>35 750 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		465 396	1 466 138
Skatteskulder		251 758	259 499
Övriga kortfristiga skulder		30 128	37 128
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	715 935	882 384
		<b>1 463 217</b>	<b>2 645 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 339 837</b>	<b>41 354 196</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	70 955 000	70 955 000
Varav i eget förvar		25 265 000	25 265 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	52 år	52 år
Maskiner	5 år	5 år
Fönster	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	6 293 990	6 294 740
	Hyror lokaler	215 381	190 542
	Hyror parkering	39 600	40 500
	Hyror garage	0	-750
		<b>6 548 971</b>	<b>6 525 032</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Fakturerade kostnader	4 386	0
	Öresutjämning	97	86
	Försäkringsersättning	88 680	163 831
	Övriga intäkter	214 341	-2 891
		<b>307 504</b>	<b>161 026</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 427	0
	Snöröjning/sandning	13 125	17 945
	Myndighetstillsyn	5 135	45 600
	Bevakning	6 579	4 920
	Gemensamma utrymmen	6 370	0
	Gård	4 991	13 326
	Serviceavtal	66 517	0
	Förbrukningsmateriel	25 811	32 214
	Störningsjour och larm	2 613	0
	Brandskydd	0	41 679
	Fordon	149 157	113 883
		<b>306 725</b>	<b>269 567</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	31	34 280
	Brf Lägenheter	525	28 541
	Lokaler	17 069	0
	Sophantering/återvinning	1 900	0
	Entré/trapphus	24 506	50 842
	Lås	29 243	35 978
	VVS	74 469	82 817
	Värmeanläggning/undercentral	72 330	0
	Ventilation	0	24 710
	Elinstallationer	13 522	8 567
	Fasad	14 400	0
	Fönster	19 409	34 857
	Mark/gård/utemiljö	90 311	22 207
	Garage/parkering	26 625	251 470
	Vattenskada	123 720	8 950
		<b>508 060</b>	<b>583 219</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	56 250	480 425
	Ventilation	642 157	3 031 846
	Mark/gård/utemiljö	0	209 554
		<b>698 407</b>	<b>3 721 825</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 513 192</b>	<b>4 574 611</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	104 005	117 038
	Värme	822 316	1 085 752
	Vatten	386 229	404 229
	Sophämtning/renhållning	218 726	243 361
	Grovsopor	39 205	61 182
		<b>1 570 481</b>	<b>1 911 562</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	239 861	139 960
	Tomträttsavgäld	174 901	139 920
	Kabel-TV	139 933	109 292
	Bredband	213 348	170 504
		<b>768 043</b>	<b>559 676</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 123</b>	<b>122 500</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 461 647</b>	<b>2 593 738</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	4 708	4 314
	Tele och datakommunikation	4 614	6 169
	Juridiska åtgärder	159 588	109 504
	Inkassering avgift/hyra	32 000	15 600
	Hysesförluster	9 227	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	27 625
	Föreningskostnader	22 011	8 939
	Styrelseomkostnader	1 253	2 886
	Fritids och Trivselkostnader	8 123	5 768
	Förvaltningsarvode	148 405	104 764
	Förvaltningsarvoden övriga	69 000	5 525
	Administration	13 338	21 902
	Korttidsinventarier	22 495	12 739
	Konsultarvode	53 995	191 825
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 620	6 480
		<b>581 877</b>	<b>524 040</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	73 598	73 746
	Löner	313 892	323 872
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	10 264	9 922
	Sociala kostnader	132 209	140 589
	Övriga personalkostnader	1 435	5 050
		<b>531 398</b>	<b>553 179</b>

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 451 463	539 742
	Förbättringar	113 730	104 977
	Maskiner	6 784	9 045
		<b>1 571 976</b>	<b>653 764</b>

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	69 877 778	69 877 778
	Nyanskaffningar	131 288	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 009 066</b>	<b>69 877 778</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 903 502	-5 258 783
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 565 193	-644 719
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 468 695</b>	<b>-5 903 502</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-26 222 897	-26 222 897
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-26 222 897</b>	<b>-26 222 897</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 317 474</b>	<b>37 751 379</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 889 000	35 889 000
	Taxeringsvärde mark	9 623 000	9 623 000
		<b>45 512 000</b>	<b>45 512 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	44 031 000	44 031 000
	Lokaler	1 481 000	1 481 000
		<b>45 512 000</b>	<b>45 512 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	358 156	358 156
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>358 156</b>	<b>358 156</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-351 372	-342 327
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 784	-9 045
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-358 156</b>	<b>-351 372</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 784</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	70 337
	Kabel-TV	0	27 920
	Tomträttsavgäld	0	34 980
	Bredband	0	42 570
	Fordon	0	14 306
	Bevakning	0	1 301
		<b>0</b>	<b>191 414</b>

<b>Not 12</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	255 766	0	0	255 766
Upplåtelseavgifter	3 376 044	0	0	3 376 044
Fond för yttre underhåll	2 087 730	2 087 730	-1 452 733	1 452 733
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 719 540</b>	<b>2 087 730</b>	<b>-1 452 733</b>	<b>5 084 543</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	0	0	-1 080 977	1 080 977
Ansamlad förlust	-2 760 493	-2 087 730	-672 763	0
Årets resultat	-832 427	-832 427	3 206 473	-3 206 473
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 592 920</b>	<b>-2 920 157</b>	<b>1 452 733</b>	<b>-2 125 496</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 126 620</b>	<b>-832 427</b>	<b>0</b>	<b>2 959 047</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	1 452 733	1 361 298
	Reservering enligt stadgar	2 087 730	227 560
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 452 733	-136 125
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 087 730</b>	<b>1 452 733</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	3,100 %	11 250 000	11 250 000	2018-09-11
Swedbank	2,860 %	22 500 000	22 500 000	2016-09-12
Swedbank	1,510 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 750 000</b>	<b>35 750 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>35 750 000</b>	<b>35 750 000</b>	

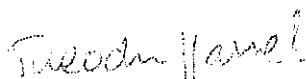
Not 15	UPPLUPNA KOSTnader OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	12 551
	Värme	0	137 717
	Vatten	0	34 316
	Sophämning	0	19 398
	Arvoden	35 700	34 650
	Sociala avgifter	11 000	10 700
	Ränta	159 877	161 787
	Semesterlöner	42 269	54 730
	Avgift Fastigo	0	4 950
	Förutbetalda avgifter och hyror	467 089	411 585
		715 935	882 384

---

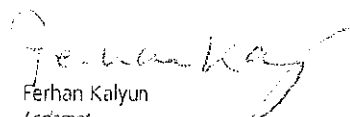
## Styrelsens underskrifter

---

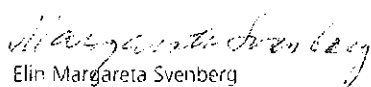
GÖTEBORG den 5 / 5 2015



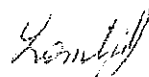
Teodor Hassel  
Ledamot



Ferhan Kalyun  
Ledamot

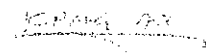


Elin Margareta Svenberg  
Tjänstgörande suppleant



Khouloud Lamtilli Derkaoui  
Tjänstgörande suppleant

Mittherevisionsberättelse har lämnats den 8 / 10 2015



Göran Johansson  
Auktionschef





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnbildshus 1 Org. nr. 716406 8768

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnbildshus 1 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. 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 Brf Stjärnbildshus 1s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Stjärnbildshus 1 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.

Göteborg den 2015-08-11

KPMG AB

Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>BUDGET</b>			
Årsavgifter	6 608 687	6 293 990	6 294 000
Hyror lokaler	222 500	215 381	220 500
Hyror parkering	40 500	39 600	40 500
Fakturerade kostnader	0	4 386	0
Öresutjämning	0	97	0
Försäkringsersättning	0	88 680	0
Övriga intäkter	4 000	214 341	4 000
	<b>6 875 687</b>	<b>6 856 475</b>	<b>6 559 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-26 427	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-13 125	-30 000
Myndighetstillsyn	0	-5 135	0
Bevakning	-5 000	-6 579	-5 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-6 370	0
Gård	-8 000	-4 991	-20 000
Serviceavtal	-39 000	-66 517	0
Förbrukningsmateriel	-25 000	-25 811	-40 000
Störningsjour och larm	0	-2 613	0
Brandskydd	-20 000	0	-20 000
Fordon	-29 000	-149 157	-116 000
	<b>-153 000</b>	<b>-306 725</b>	<b>-231 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-31	0
Brf Lägenheter	0	-525	0
Lokaler	0	-17 069	0
Sophantering/återvinning	0	-1 900	0
Entré/trapphus	0	-24 506	0
Lås	0	-29 243	0
VVS	0	-74 469	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-72 330	0
Elinstallationer	0	-13 522	0
Fasad	0	-14 400	0
Fönster	0	-19 409	0
Mark/gård/utemiljö	0	-90 311	0
Garage/parkering	0	-26 625	0
Vattenskada	0	-123 720	0
Övrigt	-500 000	0	-400 000
	<b>-500 000</b>	<b>-508 060</b>	<b>-400 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	0	-56 250	0
Ventilation	0	-642 157	0
Fasad	-2 125 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-250 000	0	0
	<b>-2 375 000</b>	<b>-698 407</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-119 000	-104 005	-122 000
Värme	-1 010 000	-822 316	-1 174 000
Vatten	-423 000	-386 229	-410 000
Sophämtning/renhållning	-258 000	-218 726	-240 000
Grovsopor	-40 000	-39 205	-40 000
	<b>-1 850 000</b>	<b>-1 570 481</b>	<b>-1 986 000</b>

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-172 000	-239 861	-144 000
Tomträttsavgäld	-140 000	-174 901	-140 000
Kabel-TV	-114 000	-139 933	-112 000
Bredband	-174 000	-213 348	-175 000
	<b>-600 000</b>	<b>-768 043</b>	<b>-571 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-124 000	-123 123	-123 000
	<b>-124 000</b>	<b>-123 123</b>	<b>-123 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-4 708	-3 000
Tele och datakommunikation	-7 000	-4 614	-8 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-159 588	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-25 000	-32 000	-15 000
Hysesförluster	0	-9 227	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 500	-28 000
Föreningskostnader	-9 000	-22 011	-6 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 253	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-8 123	-3 000
Förvaltningsarvode	-157 000	-148 405	-105 000
Förvaltningsarvodet övriga	-15 000	-69 000	-70 000
Administration	-15 000	-13 338	-15 000
Korttidsinventarier	-5 000	-22 495	-10 000
Konsultarvode	0	-53 995	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-13 620	-7 000
	<b>-296 000</b>	<b>-581 877</b>	<b>-323 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-123 000	-119 945	-121 000
Lön - fastighetsskötsel	-191 000	-193 947	-182 000
Styrelsearvode	-101 000	-73 598	-100 000
Bilersättning skattefri	-3 000	-2 667	-3 000
Kostnadsersättning skattefri	-6 000	-7 597	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-128 000	-121 033	-125 000
Löneskatt	-3 000	-3 133	-2 000
FORA	-14 000	-8 043	-12 000
Övriga personalkostnader	-3 000	-1 435	0
	<b>-572 000</b>	<b>-531 398</b>	<b>-550 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-670 967	-1 451 463	-584 000
Förbättringar	-105 000	-113 730	-105 000
Maskiner	0	-6 784	-7 000
	<b>-775 967</b>	<b>-1 571 976</b>	<b>-696 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 245 967</b>	<b>-6 660 090</b>	<b>-4 880 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-370 280</b>	<b>196 385</b>	<b>1 679 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	2 000	2 310	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 912	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	678	0
Låneräntor	-1 060 500	-1 033 370	-993 000
Räntekostnader skattekonto	0	-447	0
Övriga räntekostnader	0	-895	0
	<b>-1 058 500</b>	<b>-1 028 812</b>	<b>-988 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 428 780</b>	<b>-832 427</b>	<b>691 000</b>