

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnbildshus 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2015-05-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Elsa Mary Berglund	Ledamot
Otto Teodor Hassel	Ledamot
Harald Rune Vilhelm Holst	Ledamot
Khouloud Lamtili Derkaoui	Ledamot
Saeed Raoufi	Ledamot

Kurt Olof Emil Karlsson	Suppleant
Elin Margareta Svenberg	Suppleant
Anders Bratt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG Bohlins AB	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Valberedning

Sabahoudin Hodzic
Mila Wisniewska

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-24.

Fastighetsfakta

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.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

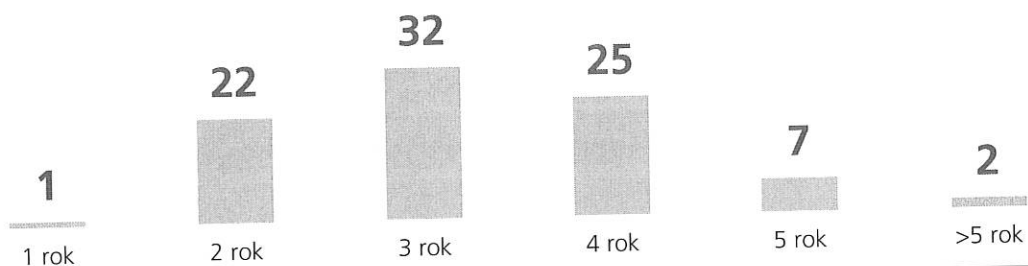
Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kvinnocenter	375 m ²	190229
Musikförening	26 m ²	3 mån i taget, ska omförhandlas

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Kansli, fastighetsskötarens 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	Kommentar
Takrenovering	2016	prel. sträcker sig över 2-3 år
Fasadrenovering	2017	prel.

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

Det byggnadstekniska underhållet har varit eftersatt under en rad av år. Inga större renoverings- och underhållsprojekt har gjorts. Årsavgiften (månadsavgiften) hade under många år inte höjts när slutligen en höjning med 5% genomfördes januari 2015. Årets budgetarbete visade att det krävdes ytterligare en höjning fr o m januari 2016, nu med 3%. I samråd med vår förvaltare (SBC) gjordes sannolikt att betydande höjningar måste till de närmaste åren för att täcka ett eftersatt underhållsbehov.

Kontakter med bank för upptagande av och eventuell omförhandling av gällande lån har nu tagits inför igångsättningen av det omfattande tak- och fasadprojektet.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 3 %.

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	6 911 231	6 856 475
Finansiella intäkter	2 142	5 900
Minskning kortfristiga fordringar	137 430	150 999
	7 050 803	7 013 374

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 776 688	5 088 114
Finansiella kostnader	1 015 266	1 034 712
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	131 288
Minskning av kortfristiga skulder	50 622	1 181 932
	4 842 576	7 436 046

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

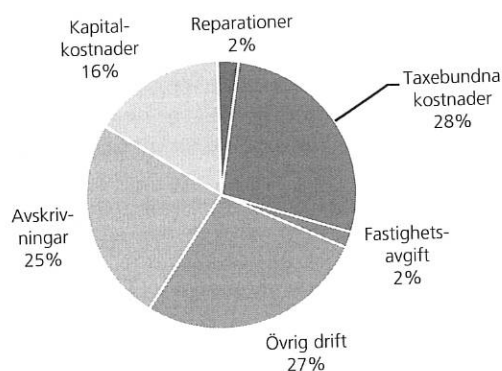
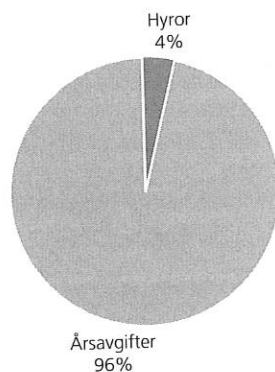
4 919 758 **2 711 531**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

2 208 227 **-422 672**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Lagfart för garagelängorna är klar och lagförd.

Förlikningsuppgörelsen med den f d styrelseledamoten är till fullo avslutad och lagd till handlingarna.

Alla kända tillbyggnader utan bygglov är nu borttagna eller anpassade efter Stadsbyggnadskontorets direktiv.

Påminnelse gjord om möjligheten att erhålla ekonomisk ersättning vid byte av material i badrummets golvbrunn.

Översyn av hyresnivåerna i uthyrda lokaler har inletts.

Beslut fattat om höjning av månadsavgiften med 3% fr o m januari 2016.

Statusbesiktning av taken har gjorts och lett till att påtalade brister snarast måste åtgärdas.

Anställningsavtalet med fastighetskötare/vicevärd ändrats för att fortsättningsvis följa gällande kollektivavtal.

Två gemensamma städdagar (vår och höst) genomförda.

Översyn av föreningens samtliga avtal och försäkringar inledd.

En ny mailadress till styrelsen ordnad.

Målning av garagens panel samt byte av dåliga brädor.

Händelser efter året

Här beskrivs vad som behöver göras under innevarande år:

Tak- och fasadrenovering kommer förhoppningsvis starta under 2016. Där avsikten är att byta takpannor samt renovera och måla fasader.

Besiktning av lekplatserna.

Slutföra det inledda arbetet med besiktning av brunnar vid H-huset som genomfördes av Cleanpipe.

Avsluta det som har med balkongdörrar att göra.

Följa upp avtalet med E-gain och se till att Qsek injusterar värmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st
Överlåtelse under året: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	764	764	761
Hyror/m ² hyresrättsyta	638	617	546	891
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 342	4 342	4 342	4 087
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	107	94	125	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	44	46	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	119	115	130
Soliditet (%)	7	5	7	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	552	-832	-3 206	591
Nettoomsättning (tkr)	6 874	6 553	6 525	6 464

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	551 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 894 513
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 087 729
summa balanserat resultat	-4 430 392

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-4 430 392

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	6 873 690	6 553 454
Övriga rörelseintäkter	Not 2	37 541	303 021
Summa rörelseintäkter		6 911 231	6 856 475
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 804 222	-3 974 839
Övriga externa kostnader	Not 4	-373 366	-581 877
Personalkostnader	Not 5	-599 100	-531 398
Avskrivningar	Not 6	-1 569 569	-1 571 976
Summa rörelsekostnader		-5 346 257	-6 660 090
RÖRELSERESULTAT		1 564 974	196 385
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 142	5 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 015 266	-1 034 712
Summa finansiella poster		-1 013 124	-1 028 812
ÅRETS RESULTAT		551 850	-832 427

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	34 747 905	36 317 474
Maskiner och inventarier	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	34 747 905	36 317 474
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	500	500
	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 748 405	36 317 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 414	14 637
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	5 085 246	2 745 201
Summa kortfristiga fordringar	5 092 660	2 759 838
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	262 024
Summa kassa och bank	0	262 024
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 092 660	3 021 863
SUMMA TILLGÅNGAR	39 841 065	39 339 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		3 631 810	3 631 810
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 477 052	2 087 730
Summa bundet eget kapital		7 108 862	5 719 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 982 242	-2 760 493
Årets resultat		551 850	-832 427
Summa fritt eget kapital		-4 430 392	-3 592 920
SUMMA EGET KAPITAL		2 678 470	2 126 620
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	35 750 000	35 750 000
Summa långfristiga skulder		35 750 000	35 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		381 675	465 396
Skatteskulder		254 753	251 758
Övriga skulder		36 711	30 128
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	739 456	715 935
Summa kortfristiga skulder		1 412 595	1 463 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 841 065	39 339 837
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	45 690 000	45 690 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	52 år	52 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	6 611 505	6 293 990
	Årsavgifter - garage	-2 613	0
	Hyror lokaler	222 548	215 381
	Hyror parkering	41 175	39 600
	Hyror förråd	1 155	0
	Fakturerade kostnader	0	4 386
	Öresutjämning	-80	97
		6 873 690	6 553 454
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	33 501	0
	Försäkringsersättning	0	88 680
	Övriga intäkter	4 040	214 341
		37 541	303 021

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 538	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 375	26 427
	Snöröjning/sandning	9 375	13 125
	Myndighetstillsyn	0	5 135
	Bevakning	5 600	6 579
	Gemensamma utrymmen	14 772	6 370
	Gård	13 802	4 991
	Serviceavtal	36 744	66 517
	Förbrukningsmateriel	25 786	25 811
	Störningsjour och larm	0	2 613
	Brandskydd	19 254	0
	Fordon	22 470	149 157
		173 716	306 725
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 225	31
	Brf Lägenheter	0	525
	Lokaler	0	17 069
	Sophantering/återvinning	0	1 900
	Entré/trapphus	6 453	24 506
	Lås	4 981	29 243
	VVS	58 340	74 469
	Värmeanläggning/undercentral	0	72 330
	Ventilation	563	0
	Elinstallationer	47 270	13 522
	Fasad	0	14 400
	Fönster	14 138	19 409
	Mark/gård/utemiljö	0	90 311
	Garage/parkering	5 899	26 625
	Skador/klotter/skadegörelse	3 880	0
	Vattenskada	6 344	123 720
		156 093	508 060
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	56 250
	Ventilation	0	642 157
		0	698 407
	Taxebundna kostnader		
	El	101 734	104 005
	Värme	929 399	822 316
	Vatten	444 472	386 229
	Sophämtning/renhållning	253 157	218 726
	Grovsopor	24 788	39 205
		1 753 550	1 570 481
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	170 597	239 861
	Tomträttsavgäld	139 920	174 901
	Kabel-TV	113 659	139 933
	Bredband	171 250	213 348
		595 426	768 043
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 437	123 123
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 804 222	3 974 839

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	7 500	4 708
	Tele- och datakommunikation	9 925	4 614
	Juridiska åtgärder	27 751	159 588
	Inkassering avgift/hyra	5 875	32 000
	Hysesförluster	280	9 227
	Befarade förluster	16 022	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 625	19 500
	Föreningskostnader	13 522	22 011
	Styrelseomkostnader	3 350	1 253
	Fritids- och trivselkostnader	3 649	8 123
	Förvaltningsarvode	155 920	148 405
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	69 000
	Administration	44 682	13 338
	Korttidsinventarier	45 768	22 495
	Konsultarvode	0	53 995
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	13 620
		373 366	581 877

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 789	73 598
	Löner	343 463	313 892
	Kostnadsersättningar	11 496	10 264
	Sociala kostnader	142 204	132 209
	Övriga personalkostnader	1 148	1 435
		599 100	531 398

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 451 463	1 451 463
	Förbättringar	118 106	113 730
	Maskiner	0	6 784
		1 569 569	1 571 976

Not 7	BYGGNADER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 009 066	69 877 778
	Nyanskaffningar	0	131 288
	Utgående anskaffningsvärde	70 009 066	70 009 066
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 468 695	-5 903 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 569 569	-1 565 193
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 038 264	-7 468 695
	Ackumulerad 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	34 747 905	36 317 474
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 889 000	35 889 000
	Taxeringsvärde mark	9 623 000	9 623 000
		45 512 000	45 512 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 031 000	44 031 000
	Lokaler	1 481 000	1 481 000
		45 512 000	45 512 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	358 156	358 156
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	358 156	358 156
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-358 156	-351 372
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 784
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-358 156	-358 156
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	164 238	163 295
	Klientmedel hos SBC	4 919 758	2 449 506
	Inkasso	1 250	7 400
	Fordringar	0	125 000
		5 085 246	2 745 201

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500

Not 11	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	255 766	0	255 766
	Upplåtelseavgifter	3 376 044	0	3 376 044
	Fond för yttre underhåll	3 477 052	2 087 729	2 087 730
	S:a bundet eget kapital	7 108 862	2 087 729	5 719 540
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-4 982 242	-2 087 729	-2 760 493
	Årets resultat	551 850	551 850	-832 427
	S:a ansamlad förlust	-4 430 392	-1 535 879	-3 592 920
	S:a eget kapital	2 678 470	551 850	2 126 620


Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	2 087 730	1 452 733
	Reservering enligt stadgar	2 087 729	2 087 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-698 407	-1 452 733
	Vid årets slut	3 477 052	2 087 730

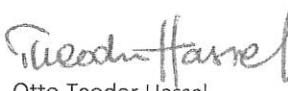
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31		
	Swedbank	3,100 %	11 250 000	2018-09-25
	Swedbank	2,860 %	22 500 000	2016-09-26
	Swedbank	0,820 %	2 000 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		35 750 000	35 750 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			35 750 000	35 750 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	13 650	35 700
Sociala avgifter	4 200	11 000
Ränta	158 615	159 877
Semesterlöner	48 068	42 269
Förutbetalda avgifter och hyror	514 923	467 089
	739 456	715 935

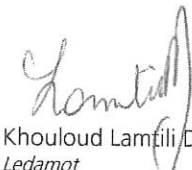
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26 / 4 2016


Elsa Mary Berglund
Ledamot


Otto Teodor Hassel
Ledamot


Harald Rune Vilhelm Holst
Ledamot


Khouloud Lamfili Derkaoui
Ledamot

Saeed Raoufi
Ledamot



V.E.P.
Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2016

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor