

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2016 - 31 augusti 2017.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2003-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Jonas Bengtsson	Ledamot
Erik Johnny Rojc	Ledamot
Lars Johan Signér	Ledamot
Darko Simic	Ledamot

Annie Matilda Johansson	Suppleant
Victor Manuel Penas de la Iglesia	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Helene Elinor Hansson	Ordinarie Extern	Lindebergs Grant Thornton
----------------------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Peter Lidfors	
Laila Lindahl	Sammankallande <i>ML</i>

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stjärnehus 8	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

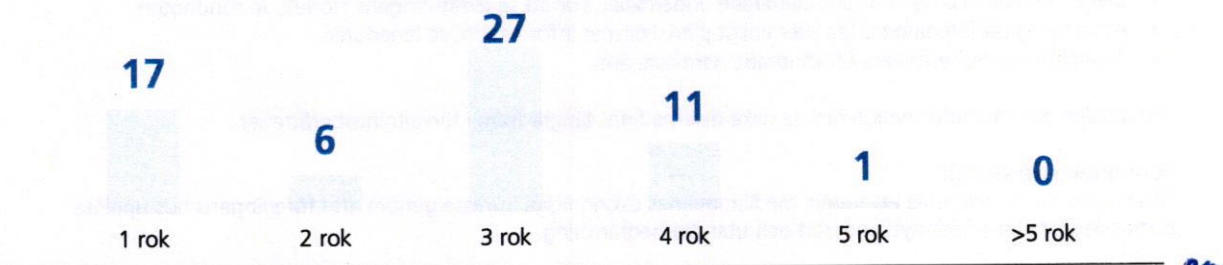
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 752 m², varav 4 092 m² utgör lägenhetsyta och 660 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



11 76

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vatten rening/behandlingsystem	2017	Installation av rening/vatten behandlingsystem främst för värmesystemet men även för tappvattnet för att öka verkningsgraden på värmesystemet samt för att förlänga livslängden på befintliga radiatorer, ventiler och system.
Nytt inpasseringssystem	2017	Taggar, Porttelefon, Bokningssystem
Inspektion av balkonger	2015	Balkonger inspekterades samt lösa felaktiga lagningar i betongen togs bort. Balkongerna är i behov av renovering omgjutning.
Omläggning av plantering framsida	2014	Omläggning av plantering framsida
Kollektivt bredband	2014	Kollektivt bredband
Byte av värmecentral	2014	Fjärrvärmecentral, värmeväxlare, expansionskärl utbytt. Vattenförgasare installerad för att förhindra luftbildning i värmesystemet och radiatorer.
Byte av entrédörrar	2013	
Takterrasser renoverade	2013	Nytt golv samt ny plåtbeklädnad.
Kollektivt elavtal	2013	Gemensamt elavtal för föreningen.
Byte av vitvaror i tvättstugor	2013	Nya tvättmaskiner samt torktumlare
Byte av Fönster och balkongdörrar	2013	Påbörjades i Aug-2013, några tegelbalkar utbytta i samband med fönsterbytet.
Miljörummet renoverat	2013	Helkallade väggar samt nytt klinkergolv och ny utsugsfläkt.
Relining av avloppsstammar	2012	
Utbyte av varm- och kallvattenstammar	2012	
Ommålning av trapphus	2012	Slipning och spackling samt målning av väggar och räcke.
Byte av belysningsarmatur i trappuppgångar och garage	2011	
Renovering av balkonger	2007	Enklare bättring av plattor.
Byte tegelbalkar	2007	Delvis utbytta, bättring fogar
Installation av säkerhetsdörrar	2006 - 2007	
Tätning av garageväggar	2006 - 2007	
Bastu i källaren	2005	Bastu samt badkar
Elstambyte		
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av hissar	2018	Ommålning/repairation
Omläggning av baksida	2018	Byte av tätskikt ovan garage. Omläggning av terrasser samt brandväg.
Byte av tak	2020	Yttertak mm
Omfogning av fasad	2027	Omfogning av fasad

2017

17 JB