

Årsredovisning

för

Brf Stjärnehus

769610-2164

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31



Innehållsförteckning

Sida

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 17 |

Kontaktuppgift till styrelsen
brf@stjarnehus.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stjärnehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-02-10 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-18.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Stjärnehus 8, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Ernst Ahlgrensgratan 4, 217 59 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

| | Funktion | Vald t.o.m. stämma |
|----------------------|-----------------|---------------------------|
| Johan Signér | Ledamot | 2021 |
| Laila Lindahl | Ledamot | 2020 |
| Vittoria Dell Aquila | Ledamot | 2021 |
| Johanna Lidfors | Ledamot | 2020 |
| Andreas Lindqvist | Ledamot | 2021 |
| Steen Engelsman | Suppleant | 2020 |
| Victor Penas | Suppleant | 2020 |

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Boel Helene Elinor Hansson, Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

Peter Lidfors - Sammanställande
Rolf Lind

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SEKANT AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stjärnehus 8 med en tomtareal om 2211 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1958 med ombyggnadsår 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 63 lägenheter. 59 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 4 lägenheter är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 4 092 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 1 rum och kök
16 stycken 1 rum och kokvrå
4 stycken 2 rum och kök
2 stycken 2 rum och kokvrå
27 stycken 3 rum och kök
12 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-02-10. 40 medlemmar var närvarande och 32 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Inga aktiviteter under året.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2028.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Utfört år - Åtgärd

2018 – Balkongrenovering
2013 – Helkakling av miljörum
2013 – Omläggning av golv på takterrasser.
2013 – Fönsterbyte.
2013 – Ommålning av trapphus.
2013 – Fönsterbyte samt nya portdörrar.
2012 – Barnvagnsrum upprättas.
2012 – Bredbandsuttag installeras i varje lägenhet.
2012 – Nya vattenstammar och re-lining av avlopp.
2006 – Totalrenoverad bastu med tillhörande jacuzzi.
2006 – Säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter.
2006 – Postboxar installerade i varje port.
2005 – Elrenovering med nya elstigar, jordfelsbrytare m.m.
2004 – Nya tvättmaskiner och torktumlare.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

| Åtgärd | Planerat år | Kommentar |
|----------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ny markläggning på gårdssidan | 2020 | Tätning av underliggande garage, bättring av dränering och ny plantering och eventuell uteplats. |
| Renovering av garage | 2020 | Inre renovering, målning och uppstadgande av tak. |
| Modernisering och renovering av hissar | 2020 | |

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 86 (87) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 11 (13) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att föreningens ekonomiska situation är god med tillräckligt sparat kapital för att kunna ta sig an kommande renoveringsprojekt utan att behöva belåna eller förändra månadsavgifterna.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade.

Styrelsen för Brf Stjärnehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–09–01 – 2019–08–31.

Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i> | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Årsavgift, kr/kvm | 690 | 673 | 668 | 668 | 668 |
| Nettoomsättning | 3 259 | 3 196 | 3 241 | 3 219 | 3 222 |
| Resultat efter finansiella poster | -252 | -855 | 500 | 888 | 402 |
| Totalt eget kapital | 42 163 | 42 406 | 39 285 | 38 785 | 37 897 |
| Balansomslutning | 65 654 | 66 243 | 63 789 | 63 331 | 62 708 |
| Soliditet | 64% | 64% | 62% | 61% | 60% |
| Bokfört värde, byggnader och mark | 57 051 | 58 206 | 58 713 | 59 219 | 59 732 |
| Taxeringsvärde, byggnader och mark | 80 562 | 66 715 | 66 715 | 66 715 | 53 230 |
| Taxeringsvärde, byggnader | 40 562 | 35 715 | 35 715 | 35 715 | 31 830 |
| Låneskuld | 23 105 | 23 105 | 23 457 | 23 808 | 24 150 |
| Låneskuld, kr/kvm | 5 995 | 5 995 | 6 086 | 6 177 | 6 266 |
| Belåningsgrad | 28,68% | 34,63% | 35,16% | 35,69% | 45,37% |
| Amortering under året | 351 | 351 | 351 | 343 | 459 |
| Likvida medel | 8 478 | 7 860 | 2 998 | 2 976 | 1 116 |
| Likviditet | 897% | 1116% | 473% | 537% | 425% |
| Kassaflöde, kr/kvm | 283 | 246 | 251 | 348 | 229 |
| Avsättning underhållsfond | 153 | 49 | 49 | 49 | 47 |

Bostadsyta: 4092 kvm, varav 3854 kvm bostadsrätt och 238 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm (bostadsrättsyta+bostadsrättslokalyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Inbetalda upplåtelser | Underhålls- fond | Balanserat Resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 28 267 000 | 11 735 413 | 15 775 | 3 242 235 | -854 767 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | | | -854 767 | 854 767 |
| Årets avsättning | | | 626 076 | -626 076 | |
| Årets uttag | | | -154 094 | 154 094 | |
| Inbetalning upplåtelser | | 9 500 | | | |
| Årets resultat | | | | | -251 773 |
| Belopp vid årets utgång | 28 267 000 | 11 744 913 | 487 757 | 1 915 486 | -251 773 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond | 2 387 468 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -626 076 |
| Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 154 094 |
| Årets resultat | -251 773 |
| Summa | 1 663 713 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Till balanserat resultat överförs | 1 663 713 |
| Summa | 1 663 713 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

| Resultaträkning | Not | 2018-09-01 -2019-08-31 | 2017-09-01 -2018-08-31 |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 258 880 | 3 195 266 |
| Övriga intäkter | | 0 | 480 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 258 880 | 3 195 746 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 737 316 | -1 704 969 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -154 094 | -1 331 250 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -93 970 | -229 817 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -102 322 | -103 689 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 257 674 | -528 963 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 345 376 | -3 898 688 |
| Rörelseresultat | | -86 496 | -702 942 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 23 777 | 22 150 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -189 054 | -173 975 |
| Summa finansiella poster | | -165 277 | -151 825 |
| Resultat efter finansiella poster | | -251 773 | -854 767 |
| Årets resultat | | -251 773 | -854 767 |

| Balansräkning | Not | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 56 970 844 | 58 206 159 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 80 120 | 102 479 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 57 050 964 | 58 308 638 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 57 050 964 | 58 308 638 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 12 596 | 10 170 |
| Övriga fordringar | 11 | 13 014 | 12 271 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 98 960 | 29 401 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 124 570 | 51 842 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 13 | 8 478 264 | 7 859 655 |
| Summa kassa och bank | | 8 478 264 | 7 859 655 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 602 834 | 7 911 497 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 65 653 798 | 66 220 135 |

| Balansräkning | Not | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 40 011 913 | 40 002 413 |
| Fond för yttre underhåll | | 487 757 | 15 775 |
| Summa bundet eget kapital | | 40 499 670 | 40 018 188 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 915 486 | 3 242 235 |
| Årets resultat | | -251 773 | -854 767 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 663 713 | 2 387 468 |
| Summa eget kapital | | 42 163 383 | 42 405 656 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 15 | 22 754 296 | 23 105 416 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 754 296 | 23 105 416 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 15 | 351 120 | 351 120 |
| Leverantörsskulder | | 116 992 | 65 034 |
| Aktuella skatteskulder | | 7 759 | 7 504 |
| Övriga skulder | 16 | 338 | 6 952 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 259 910 | 278 453 |
| Summa kortfristiga skulder | | 736 119 | 709 063 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 65 653 798 | 66 220 135 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BRFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,82 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsplanen beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 063 280 kr.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2019-08-31 | -2018-08-31 |
| Årsavgift, bostäder | 2 658 262 | 2 593 478 |
| Hysesintäkter, bostäder | 269 577 | 338 473 |
| Hysesrabatter, lokaler | -5 496 | -18 398 |
| Hyra p-platser | 115 676 | 124 906 |
| El bostäder | 193 964 | 143 642 |
| Kabel-TV | 4 943 | 5 551 |
| Övrigt | 21 954 | 8 094 |
| Summa | 3 258 880 | 3 195 746 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2019-08-31 | -2018-08-31 |
| Löpande underhåll (specifisering enligt nedan) | 172 940 | 231 596 |
| El | 285 313 | 259 297 |
| Uppvärmning | 423 338 | 437 537 |
| Vatten och avlopp | 131 812 | 115 513 |
| Avfallshantering | 57 353 | 54 154 |
| Fastighetsförsäkring | 23 865 | 34 629 |
| Snörenhållning | 750 | 10 485 |
| Canal Digital - TV | 0 | 36 150 |
| Bredband | 146 619 | 92 506 |
| Fastighetsskötsel och städning | 243 556 | 216 398 |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | 92 371 | 90 044 |
| Hissbesiktning | 4 479 | 4 309 |
| Utöver avtal | 5 648 | 19 877 |
| Underhållsplan | 40 000 | 0 |
| Förvaltningskostnader | 67 929 | 70 037 |
| Övriga | 41 343 | 32 437 |
| Summa | 1 737 316 | 1 704 969 |
| Specifisering av löpande underhåll | | |
| Material | 8 680 | 22 287 |
| Bostäder | 14 462 | 0 |
| Bostäder VVS | 8 365 | 375 |
| Gemensamma utrymmen | 83 478 | 14 786 |
| VA/sanitet, värme och el | 10 413 | 27 245 |
| Tele/TV/porttelefon | 1 188 | 494 |
| Hissar | 9 227 | 18 596 |
| Lås | 8 173 | 97 629 |
| Fastighet utvändigt | 1 163 | 2 000 |
| Garage o p-plats | 16 107 | 47 475 |
| Försäkringskador | 11 361 | 0 |
| Markytor, planteringar | 323 | 709 |
| Summa | 172 940 | 231 596 |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------|
| | -2019-08-31 | -2018-08-31 |
| Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan) | 154 094 | 1 331 250 |
| Summa | 154 094 | 1 331 250 |
| Specifisering periodiskt underhåll | | |
| Installationer VA/sanitet | 43 469 | 0 |
| Huskropp utv. balkonger | 0 | 1 331 250 |
| Installationer el | 51 250 | 0 |
| Bostäder | 36 250 | 0 |
| Tvättutrustning | 23 125 | 0 |
| Summa | 154 094 | 1 331 250 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| | -2019-08-31 | -2018-08-31 |
| Extern revisor | 23 875 | 19 350 |
| Konsultarvode | 34 650 | 194 790 |
| Medlemskap i Bostadsrätterna | 4 720 | 6 650 |
| Övrigt | 30 725 | 9 027 |
| Summa | 93 970 | 229 817 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | -2019-08-31 | -2018-08-31 |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 79 900 | 78 900 |
| Sociala avgifter | 22 422 | 24 789 |
| Summa | 102 322 | 103 689 |

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| | -2019-08-31 | -2018-08-31 |
| Ränteintäkter från placeringar | 23 777 | 22 150 |
| Summa | 23 777 | 22 150 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2019-08-31 | -2018-08-31 |
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 188 863 | 173 975 |
| Övriga | 191 | 0 |
| Summa | 189 054 | 173 975 |

Not 9 Byggnader och Mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Stjärnehus 8 i Malmö. Marken innehas med äganderätt.

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 43 628 280 | 43 628 280 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 43 628 280 | 43 628 280 |
| Ingående avskrivningar | -5 032 795 | -4 526 191 |
| Årets avskrivningar | -1 235 315 | -506 604 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 268 110 | -5 032 795 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark (tomträtt) | 19 610 674 | 19 610 674 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 19 610 674 | 19 610 674 |
| Utgående redovisat värde byggnader | 56 970 844 | 58 206 159 |
| Taxeringsvärden byggnader | 40 562 000 | 35 715 000 |
| Taxeringsvärden mark | 40 000 000 | 31 000 000 |
| Summa | 80 562 000 | 66 715 000 |
| Bokfört värde byggnader | 37 360 170 | 38 595 485 |
| Bokfört värde mark | 19 610 674 | 19 610 674 |
| Summa | 56 970 844 | 58 206 159 |

Not 10 Maskiner och inventarier

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 250 835 | 250 835 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 250 835 | 250 835 |
| Ingående avskrivningar | -148 356 | -125 997 |
| Årets avskrivningar | -22 359 | -22 359 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -170 715 | -148 356 |
| Utgående redovisat värde | 80 120 | 102 479 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 12 277 | 12 267 |
| Övrigt | 737 | 4 |
| Summa | 13 014 | 12 271 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremier | 11 933 | 0 |
| Bredband | 6 814 | 11 620 |
| Ekonomisk förvaltning | 0 | 5 208 |
| Elintäkter | 35 494 | 0 |
| Hiss | 2 498 | 2 250 |
| Bredband | 16 068 | 0 |
| Bostadsrätterna | 2 050 | 0 |
| Ränteintäkter | 16 120 | 8 914 |
| Övrigt | 7 983 | 1 409 |
| Summa | 98 960 | 29 401 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| SEB, transaktionskonto | 1 559 970 | 1 357 930 |
| SBAB, placeringskonto | 6 918 294 | 6 501 725 |
| Summa | 8 478 264 | 7 859 655 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Lånets löptid | Lånebelopp 2019-08-31 | Lånebelopp 2018-08-31 |
|-----------------------|----------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB, 33297564 | 0,72 | 2019-12-28 | 6 286 500 | 6 320 500 |
| SEB, 32434592 | 0,79 | 2020-01-28 | 4 732 640 | 4 840 200 |
| SEB, 35505466 | 0,91 | 2021-01-28 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| SEB, 32434665 | 1,02 | 2021-12-28 | 4 625 080 | 4 732 640 |
| SEB, 32434746 | 1,02 | 2021-12-28 | 4 461 196 | 4 563 195 |
| Avgår kortfristig del | | | -351 120 | -351 120 |
| Summa | | | 22 754 296 | 23 105 415 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Kortfristig del av långfristig skuld 351 120 kronor (351 120 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 21 349 816 kr (21 700 936 kr).

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 35 419 196 | 35 419 196 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa | 35 419 196 | 35 419 196 |

Not 16 Övriga skulder

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--------------|------------|--------------|
| Moms | 338 | 6 952 |
| Summa | 338 | 6 952 |

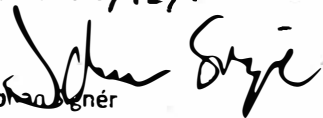
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

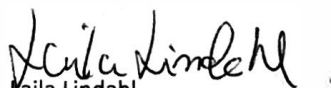
| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Avgifter och hyror | 219 337 | 239 339 |
| Räntekostnad | 40 573 | 39 114 |
| Summa | 259 910 | 278 453 |


Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2019/12/16


Johan Ögnér
Ordförande



Eaila Lindahl
Ledamot


Johanna Lidfors
Ledamot


Andreas Lindqvist
Ledamot


Vittoria Dell Aquila
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 22 januari 2020


Boel Hansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stjärnehus
Org.nr. 769610-2164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:


- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnehus för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 22 januari 2020



Joel Hansson

Auktoriserad revisor

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.