

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org nr 769611-7915

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Perioden 2014-05-26 - - 2014-12-31

Lena Svenson	Ordförande
Roland Nilsson	Vice ordförande
Magnus Holmström	Sekreterare
Ken-Inge Hansson	Ledamot
Ilona Hollsten	Ledamot
Walter Rössler	Ledamot

Rolf Lindström	Suppleant
Marcus Martin	Suppleant
Christopher Svensson	Suppleant

Anna Spirén, 9a	Valberedning
Anna Ottosson, 9a	Valberedning
Karam Chammas, 9b	Valberedning
Yasmin Andreasen, 9c	Valberedning

Perioden 2014-01-01 - - 2014-05-26

Lena Svenson	Ordförande
Karolina Boman	Sekreterare
Ken-Inge Hansson	Ledamot
Ilona Hollsten	Ledamot
Anna Ottosson	Ledamot

Lisbeth Lundén	Suppleant
Marcus Martin	Suppleant
Roland Nilsson	Suppleant
Pelle Olsén	Suppleant

Anna Spirén, 9a	Valberedning
Karam Chammas, 9b	Valberedning
Yasmin Andreasen, 9c	Valberedning

Revisor

Mikael Cressy, A&C Revisionsbyrå.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Utöver dessa möten har delar av styrelsen deltagit i ett flertal bygg-, konsult- och entreprenadmöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 26 maj 2014.

Verksamhetens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten med beteckning Stjärnehus 3, adress Sergels väg 9 A-C och Tessins väg 13, den 29 april 2008 av Alecta Pensionsförsäkring Ömsesidigt till en köpeskilling om 132 MSEK, exklusive förvärvskostnader.

Lägenhetsfördelning

1 rok	4 st
2 rok	43 st
3 rok	39 st

Antalet lägenheter uppgår vid årets slut till 86 stycken (86), varav 7 stycken (9) lägenheter är hyresrätter. Total lägenhetsyta uppgår vid årets slut till 6249 kvm.

Föreningen har en affärslokal, uthyrd till Fridhems Cykelaffär, yta 307 kvm.

Till fastigheten hör ett garage med 83 p-platser.

Förvaltningar

Föreningen har avtal med Fastighets AB Frontnine avseende ekonomisk förvaltning och med Lars Hansson i Skåne AB avseende teknisk förvaltning.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 50 Pbb.

Ekonomi

En höjning av årsavgifterna med 3 % genomfördes från den 1 januari 2014.

Beslut togs i november att ingen avgiftshöjning skulle genomföras från den 1 januari 2015.

Styrelsen har under året beslutat att från och med 2015 gå över till redovisningsregelverk K2, vilket bl.a. innebär förändringar avseende avskrivningar och det i sin tur medför ökat fokus på kassaflöde och underhållsplanen

Skaderegleringen efter översvämningen kunde inte avslutas under året, varför stora delar av kostnaderna (ca 400 000 kr) för återställandet har belastat 2014 års bokslut. Det går inte i nuläget att ange hur stor del som, efter självrisker och avskrivningar, kommer att återbetalas via fastighetsförsäkringen, men beloppet kommer i sin helhet att bokföras i 2015 års bokslut.

Försäljning av vakanta lägenheter

Under året har föreningen sålt två lägenheter, dvs.

- efter uppsägning såldes hyreslägenhet 171 i augusti 2014
- efter uppsägning såldes hyreslägenhet 271 i oktober 2014

Vakanta lägenheter har sålts i så snabb takt som varit möjligt med hänsyn tagen till lägsta godtagbara standard.

Styrelsens inställning är att de lägenheter som föreningen bjuder ut till försäljning inte bör vara i nedgången skick eller i övrigt ge intryck av bristande underhåll. Styrelsen låter därför renovera lägenheter med eftersatt invändigt underhåll för att uppnå en godtagbar grundstandard.

Per den 31 december 2014 var 79 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 7 lägenheter upplåtna med hyresrätt, vilket ger en anslutningsgrad på 91,9 (89,5) procent.

Stora och mindre händelser under året

Informationsmöte hölls 2014-05-20 på Ribersborgsskolan. Syftet var att ge information och en statusuppdatering om vindsväningsprojektet och planerade tak-, fasad- och balkongrenoveringar samt att genomföra en vägledande enkät som uttryckte medlemmarnas åsikter. Utfall av enkäten: 76 st röstberättigade. 66 st avlämnade svar, vilka fördelade sig enligt följande:

61 st (= 92 %) ja-röster

5 st (= 8 %) nej-röster.

Detta gav styrelsen ett klart mandat att arbeta vidare med projektet.

Översvämningen den 31 augusti drabbade fastighetens källarplan, garage, elcentraler, styrelserum, hissar, styrelserum, förråd m m. Dessutom skadades fyra marklägenheter allvarligt. Uppstämning och återställande pågick under resten av året. Skaderegleringen inte avslutad under året.

Bygglov. Överklagandet av tidigare erhållit bygglov för vindslägenheter avslogs av Mark- och miljödomstolen den 16 december 2014. Efter överklagandeperiodens slut vann bygglovet laga kraft.

Under året:

- Ståldörrar i 3 st elcentraler har installerats
- Malsanering av vindsförråd har genomförts
- Utanpåhängande balkonglådor har lägesväxlats till inåthängande
- 2-års garantibesiktning av garage- och markentreprenaden genomfördes under hösten
- 4 st nya tvättmaskiner har installerats
- Uppförande av miljöstationen påbörjades under november. Planerad driftstart den 1 april 2015

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	5 593	5 551	5 444	5 327
Resultat efter finansiella poster	tkr	-663	-282	-61	-134
Soliditet	%	62,8	62,4	61,1	58,3

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 733 574
Årets resultat	-663 021
Totalt	<u>-2 396 595</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre avsättes enligt stadgar	294 279
i ny räkning balanseras	-2 690 874
Totalt	<u>-2 396 595</u>

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 593 422	5 550 607
Summa rörelseintäkter		5 593 422	5 550 607
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	3	-2 787 435	-2 268 657
Övriga externa kostnader	4	-192 816	-210 675
Styrelsearvoden	5	-132 283	-131 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-1 173 827	-1 084 853
Summa rörelsekostnader		-4 286 361	-3 695 974
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 307 061</i>	<i>1 854 633</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 252	27 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 998 334	-2 164 080
Summa finansiella poster		-1 970 082	-2 136 328
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-663 021</i>	<i>-281 695</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-663 021</i>	<i>-281 695</i>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	151 319 961	131 338 991
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	-	21 089 210
Inventarier, verktyg och installationer	8	286 405	351 992
Pågående arbeten	9	505 426	108 671
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>152 111 792</i>	<i>152 888 864</i>
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		152 111 792	152 888 864
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		88 467	121 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 754	144 439
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>262 221</i>	<i>265 938</i>
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	7 367 667	3 190 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 367 667</i>	<i>3 190 000</i>
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		7 629 888	3 455 938
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		159 741 680	156 344 802

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 718 473	86 241 135
Upplåtelseavgifter		12 628 912	11 695 269
Underhållsfond		1 293 135	1 293 135
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>102 640 520</u>	<u>99 229 539</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 733 574	-1 451 879
Årets resultat		-663 021	-281 695
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 396 595</u>	<u>-1 733 574</u>
Summa eget kapital		<u>100 243 925</u>	<u>97 495 965</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	57 746 500	57 746 500
Summa långfristiga skulder		<u>57 746 500</u>	<u>57 746 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		666 938	155 252
Övriga skulder		10 508	21 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 073 809	925 539
Summa kortfristiga skulder		<u>1 751 255</u>	<u>1 102 337</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 741 680	156 344 802
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Fastighetsinteckning		66 000 000	66 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-663 021	-281 695
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 173 827	1 084 853
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	510 806	803 158
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	3 717	108 516
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	648 918	-70 194
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 163 441	841 480
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar	-396 755	-1 119 600
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-396 755	-1 119 600
Finansieringsverksamheten		
Erhållna grundinsatser	2 477 338	969 434
Erhållna upplåtelseavgifter	933 643	579 566
Amortering av låneskulder	-	-2 218 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 410 981	-669 000
Årets kassaflöde	4 177 667	-947 120
Likvida medel vid årets början	3 190 000	4 137 120
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	7 367 667	3 190 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier	5 och 10 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter	3 652 166	3 453 688
Avgiftsbortfall	-37 565	-35 306
Hyror, bostäder	729 547	898 824
Hyror, garageplatser	402 168	378 362
Hyror, lokaler	395 064	395 192
Kabel TV	99 924	100 535
Elintäkter	342 689	346 935
Övriga intäkter	9 429	12 377
Totalt	<u>5 593 422</u>	<u>5 550 607</u>

Not 3 Övriga driftskostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Bredband	158 427	32 585
El	327 506	363 016
Fastighetsförsäkring	49 817	47 840
Fastighetsskatt	155 592	149 530
Fastighetsskötsel	307 990	275 703
Kabel TV	47 492	97 673
Renhållning	149 649	143 582
Reparation, bostäder	62 455	33 317
Reparation, lokaler	3 847	1 480
Reparation, översvämning 31/8	392 972	-
Reparation, inre allmänt	256 106	168 361
Reparation, yttre allmänt	68 233	64 700
Snöröjning/halkbekämpning	6 984	16 168
Uppvärmning	649 272	707 830
Vatten och avlopp	151 094	166 872
Totalt	<u>2 787 436</u>	<u>2 268 657</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Administration	1 175	2 831
Bankkostnader	5 838	4 840
Ekonomisk förvaltning	113 044	100 804
Konsultarvode	20 413	24 083
Revisionsarvode	20 645	20 645
Övrigt	31 701	57 472
Totalt	<u>192 816</u>	<u>210 675</u>

Not 5 Styrelsearvoden

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Styrelsearvode	112 250	113 000
Sociala avgifter	20 033	18 789
Totalt	<u>132 283</u>	<u>131 789</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	85 586 520	85 586 520
Ingående anskaffningsvärden, mark	48 253 631	48 253 631
- Omklassificeringar m m	22 657 775	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	156 497 926	133 840 151
Ingående avskrivningar	-2 501 160	-2 046 469
- Omklassificeringar	-1 568 565	-
- Årets avskrivningar	-1 108 240	-454 691
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-5 177 965	-2 501 160
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>151 319 961</u>	<u>131 338 991</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 356 000	66 356 000
Taxeringsvärde mark	31 737 000	31 737 000
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>98 093 000</u>	<u>98 093 000</u>

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 657 775	21 933 440
- Inköp	-	724 335
- Omklassificeringar m m	-22 657 775	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	22 657 775
Ingående avskrivningar	-1 568 565	-1 003 990
- Omklassificeringar	1 568 565	-
- Årets avskrivningar	-	-564 575
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	0	-1 568 565
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>21 089 210</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	501 146	263 569
- Inköp	-	237 577
Utgående anskaffningsvärden	501 146	501 146
Ingående avskrivningar	-149 154	-83 567
- Årets avskrivningar	-65 587	-65 587
Utgående avskrivningar	-214 741	-149 154
Redovisat värde	<u>286 405</u>	<u>351 992</u>

Not 9 Pågående arbeten

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	108 671	52 707
- Inköp	396 755	55 964
Utgående anskaffningsvärden	505 426	108 671
Redovisat värde	<u>505 426</u>	<u>108 671</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Transaktionskonto	3 362 504	1 688 344
Ränteplaceringar	4 000 000	1 500 000
Handkassa	5 163	1 656
Totalt	<u>7 367 667</u>	<u>3 190 000</u>

Not 11 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 241 135	11 695 269	1 293 135	-1 451 879	-281 695	97 495 965
Inbetalda insatser	2 477 338					2 477 338
Inbetalda upplåtelseavgifter		933 643				933 643
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			-	-		-
Balanseras i ny räkning				-281 695	281 695	-
Årets resultat					-663 021	-663 021
Belopp vid årets utgång	<u>88 718 473</u>	<u>12 628 912</u>	<u>1 293 135</u>	<u>-1 733 574</u>	<u>-663 021</u>	<u>100 243 925</u>

Under året har föreningen ändrat princip gällande avsättning till fond. Detta innebär att avsättning hänförligt till 2014 bokas först kommande räkenskapsår. Se förslag till vinstdisposition.

Not 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,570	Rörligt	15 000 000	15 000 000
Nordea	1,841	Rörligt	7 746 500	7 746 500
Nordea	3,600	Löst	0	20 000 000
Nordea	2,900	2017-04-19	5 000 000	5 000 000
Nordea	2,700	2016-04-20	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2,650	2018-03-30	10 000 000	0
<u>Handelsbanken</u>	<u>1,452</u>	<u>Rörligt</u>	<u>10 000 000</u>	<u>0</u>
Totalt			<u>57 746 500</u>	<u>57 746 500</u>

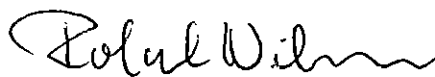
På ovan lån har föreningen tecknat en ränteswap enligt nedan

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<u>Nordea Markets</u>	<u>4,540</u>	<u>2015-06-15</u>	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Totalt			<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

Malmö 2015- 05- 04



Lena Svenson



Roland Nilsson



Magnus Holmström



Ken-Inge Hansson

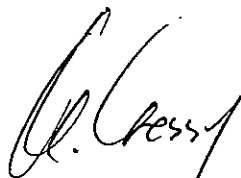


Ilona Hollsten



Walter Rössler

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 05- 05



Mikael Cressy
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 5 maj 2015

Mikael Cressy
Godkänd revisor

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö

Antagna den 10 november 2004, ändrade den 26 mars 2008

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Malmöhus län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 10 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 5 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andels-tal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av nå-

gon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet


Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.



Lena Svensson



Ilona Höllsten



Anna Spirén