

Årsredovisning för
Brf Stjärnhimlen

769626-6167

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnhimlen, 769626-6167, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-06-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2013-07-09, föreningens stadgar registrerades 2013-07-09. Ekonomisk plan registrerades 2014-07-30, reviderad version registrerades 2015-05-04. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerades 2015-05-04.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nationalarenan 7, blivande Nationalarenan 14, 2014-03-20. Fastigheten består av tre flerbostadshus med 82 bostadslägenheter. Total BOA ca 7 229 m².

När fastighetsbildningen är klar kommer föreningen att erhålla lagfart. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-03-20. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram t.o.m. 2016-02-01. Av bostadsrättsföreningens 82 bostadslägenheter var 81 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2015-01-01 - 2015-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Kurt Stener	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Christer Bentzer	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31
Christer Bourner	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller av två i förening av Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener. Firman tecknas även av en av Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener i förening med Christer Bentzer eller Christer Bourner. Styrelsen har under 2015 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-07.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 133 medlemmar, varav 5 st tillhörande den byggande styrelsen. Under året har 24 bostadslägenheter överlåtit, 31 medlemmar har utträtt och 36 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt

	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	2 435 378	-	-
Balansomslutning	363 287 017	434 364 442	-
Resultat efter finansiella poster	452 037	-	-
Soliditet, %	76	33	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	452 037
Att disponera	452 037
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balans i ny räkning	452 037
Att disponera i ny räkning	452 037

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-08-01.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 435 378	-
Summa rörelseintäkter		2 435 378	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2,3	-824 228	-
Avskrivningar	4	-970 694	-
Summa rörelsekostnader		-1 794 922	-
Rörelseresultat		640 456	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-188 419	-
Summa finansiella poster		-188 419	-
Resultat efter finansiella poster		452 037	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		452 037	-
Skatter			
Årets resultat		452 037	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	356 589 306	332 182 000
Summa materiella anläggningstillgångar		356 589 306	332 182 000
Summa anläggningstillgångar		356 589 306	332 182 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	3 118 014	53 708 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	150 572	-
Summa kortfristiga fordringar		3 268 586	53 708 627
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 429 125	48 473 815
Summa kassa och bank		3 429 125	48 473 815
Summa omsättningstillgångar		6 697 711	102 182 442
SUMMA TILLGÅNGAR		363 287 017	434 364 442



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		226 688 000	120 162 000
Upplåtelseavgifter		47 422 000	23 268 000
Summa bundet eget kapital		274 110 000	143 430 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		452 037	-
Summa fritt eget kapital		452 037	-
Summa eget kapital		274 562 037	143 430 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	75 367 736	221 935 241
Leverantörsskulder		6 115 993	20 881
Övriga skulder	9	5 650 000	68 129 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 591 251	848 971
Summa kortfristiga skulder		88 724 980	290 934 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 287 017	434 364 442

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Summa ställda säkerheter	-	-

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	2 310 268	-
Debiterad el	115 759	-
Överlåtelseavgift	6 678	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 225	-
Pantsättningsavgift	445	-
Öresavrundning	3	-
Summa	2 435 378	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-08-01.

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	61 995	-
Städning	53 872	-
Hiss	9 438	-
Reparation el	3 409	-
Förbrukningsmaterial	45 693	-
El	146 725	-
Värme	210 664	-
Vatten och avlopp	25 642	-
Sophämtning	39 106	-
Fastighetsförsäkring	15 778	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	86 890	-
Revisionsarvode	18 125	-
Ekonomisk förvaltning	41 666	-
Teknisk förvaltning	62 500	-
Bankkostnader	786	-
Kostnader att vidarefakturera	1 939	-
Summa	824 228	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-08-01.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 107 202 kr, föregående års arvode var 49 500 kr.



Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	332 182 000	-
-Nyanskaffningar	25 378 000	332 182 000
	<u>357 560 000</u>	<u>332 182 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-970 694	-
	<u>-970 694</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	356 589 306	332 182 000
Varav byggnader	278 589 306	254 182 000
Varav mark	78 000 000	78 000 000
	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
Summa	356 589 306	332 182 000

Fastighetsbeteckning Solna Natinalarenan 14

Fastigheten saknar taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader	-	-
Taxeringsvärde mark	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	-	-

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 357 560 000 kr.

Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsfordringar	2 971 469	53 708 627
Fordran Peab Bostad AB	126 545	-
Fodran bokningsavg p.g.a. lägenhetsbyte	20 000	-
	<u>3 118 014</u>	<u>53 708 627</u>
Summa	3 118 014	53 708 627

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	3 156	-
El-intäkt bostäder okt-dec 2015	77 806	-
Bevakningskostnader	8 884	-
Bredband	17 378	-
Nordstaden fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	25 412	-
Bostadsrätterna	1 120	-
Bankavgift	750	-
Upplupen räntefordran	16 066	-
	<u>150 572</u>	<u>-</u>
Summa	150 572	-

W

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	120 162 000	23 268 000	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	106 526 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	24 154 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	452 037
Summa	226 688 000	47 422 000	-	-	452 037

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Vilkorsdag</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Swedbank - 686-0		Byggnadskreditiv	75 367 736	221 935 241
Summa			75 367 736	221 935 241

Överrensommelse mellan föreningen och Peab Bostad AB att föreningen belastas med en räntekostnad om 1 %/år på byggnadskreditivets saldo fram tills det att lån kan placeras. Överskjutande del belastar Peab Bostad AB och regleras löpande genom avräkningen.

Not 9 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Skuld till medlemmar	5 650 000	68 614 511
Skuld till Peab Bostad AB	-	349 060
Summa	5 650 000	68 963 571

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

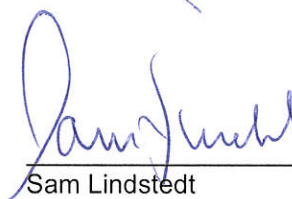
	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Motkonto fordringar årsavgifter	1 397 951	834 222
Revisionsarvode	18 125	14 238
Städning	7 814	-
El	52 103	-
Värme	70 619	-
Ekonomisk förvaltning	41 666	-
Bankavgift	907	511
Sophämtning	2 066	-
Summa	1 591 251	848 971

Underskrifter

Solna 2016 -04/11



Toni Lahdo



Sam Lindstedt



Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -01-25
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhimlen, org.nr 769626-6167

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 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 Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 ersättningsskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2016

Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor