
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF Stjärnan 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 853 574 kr.

Föreningen äger fastigheten Stjärnan 9 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 st byggnader med 8 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Nybrogatan 43 i Sundsvall.

Lägenhetsfördelning:

2 rok

8

Dessutom tillkommer:

P-platser

8

Total bostadsarea: 492 m²

Årets taxeringsvärde 3 452 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 3 264 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2016-05-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hans Holmgren	Ordförande	Stämman	2017
Niklas Nordlander	Ledamot	Stämman	2018
Peter Fagerholm	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Erik Persson		Stämman	2018
Johanna Edström		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------	----------------------	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 914 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Renovering entré	35
Tvättstugeutrustning	8
Montering undertak balkonger	49

Årets resultat uppvisar ett överskott på ca 52 tkr efter fondförändring.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 71 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

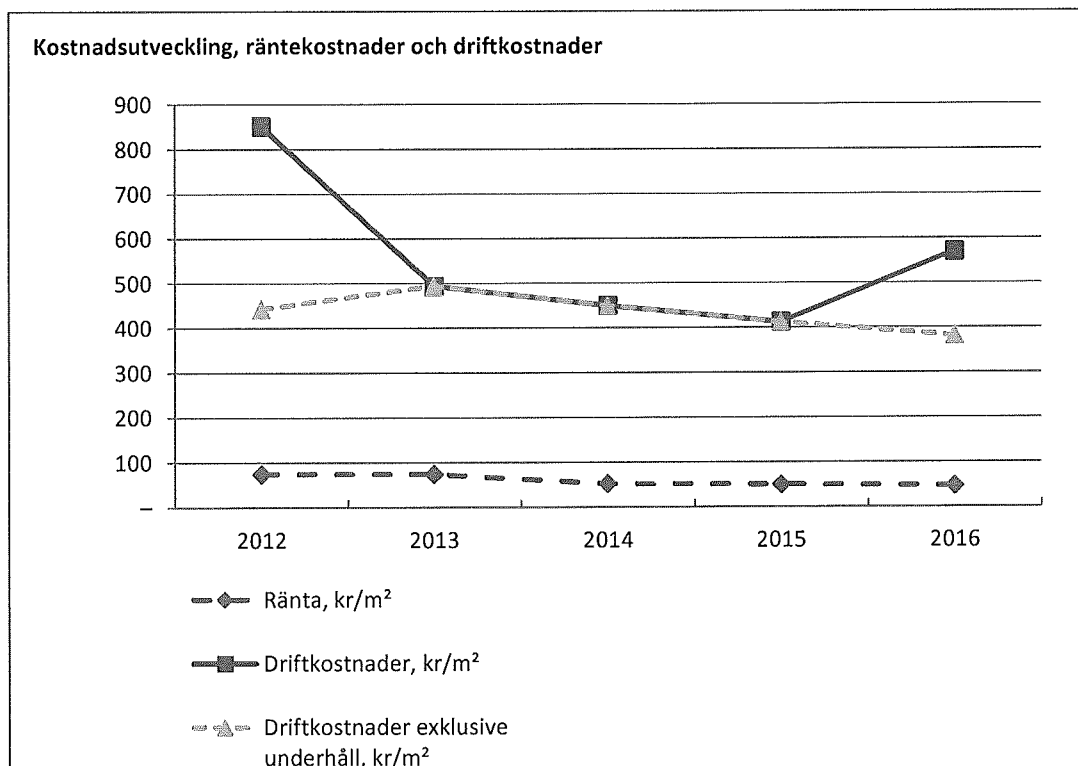
Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret I överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Miljö

Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	450	441	441	432	420
Resultat efter finansiella poster	30	114	106	63	- 126
Avsättning till underhållsfond kr/m²	142	142	142	142	142
Balansomslutning	2 296	2 331	2 258	2 194	2 128
Soliditet	62%	60%	56%	53%	52%
Likviditet	996%	763%	687%	606%	862%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	914	897	896	879	853
Driftkostnader, kr/m²	570	412	450	494	851
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	382	412	450	494	443
Ränta, kr/m²	47	50	52	74	74
Underhållsfond, kr/m²	1 232	1 116	974	831	679
Lån, kr/m²	1 655	1 752	1 849	1 947	1 947

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 000	625 500	584 747	3 232	113 861
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			43 861	- 43 861	
Disposition enl. årsstämmobeslut				113 861	- 113 861
Reservering underhållsfond			70 000	- 70 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 92 487	92 487	
Årets resultat					29 553
Vid årets slut	60 000	625 500	606 121	95 719	29 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	73 232
Årets resultat före fondförändring	29 553
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-70 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 487
Summa överskott	<u>125 272</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>52 040</u>
Att balansera i ny räkning	73 232

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	449 845	441 116
Övriga rörelseintäkter	3	395	336
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>450 240</u>	<u>441 452</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 280 433	- 202 946
Övriga externa kostnader	5	- 38 641	- 26 032
Personalkostnader	6	- 10 398	- 6 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 71 009	- 71 009
Summa rörelsekostnader		<u>- 400 482</u>	<u>- 306 439</u>
Rörelseresultat		49 758	135 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 923	3 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 23 128	- 24 440
Summa finansiella poster		<u>- 20 205</u>	<u>- 21 152</u>
Resultat efter finansiella poster		29 553	113 861
Årets resultat		<u>29 553</u>	<u>113 861</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 274 136	1 345 145
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 274 136</u>	<u>1 345 145</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 274 136</u>	<u>1 345 145</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 648	–
Övriga fordringar		32 715	29 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 283	12 833
Summa kortfristiga fordringar		<u>54 646</u>	<u>42 426</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	800 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>800 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		967 427	143 126
Summa kassa och bank		<u>967 427</u>	<u>143 126</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 022 073</u>	<u>985 552</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 296 209</u>	<u>2 330 697</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		685 500	685 500
Underhållsfond		606 121	584 747
Summa bundet eget kapital		1 291 621	1 270 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		95 719	3 232
Årets resultat		29 553	113 861
Summa fritt eget kapital		125 272	117 093
Summa eget kapital		1 416 893	1 387 340
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	776 649	814 149
Summa långfristiga skulder		776 649	814 149
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	37 500	47 892
Leverantörsskulder		4 349	15 072
Skatteskulder		–	1
Övriga skulder		–	2 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 818	63 291
Summa kortfristiga skulder		102 667	129 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 296 209	2 330 697

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	50
Ombyggnad fasader	Linjär	33

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	449 845	441 116
	<hr/>	<hr/>
	449 845	441 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	35	- 24
Inkassointäkter	360	360
	<hr/>	<hr/>
	395	336

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	16 987	19 605
Underhåll	92 487	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14 669	14 216
Försäkringspremier	8 286	7 967
Snö- och halkbekämpning	6 390	4 140
Förbrukningsmateriel	5 757	219
Vatten	16 819	46 961
El	23 295	21 824
Uppvärmning	83 098	77 942
Sophantering och återvinning	12 646	10 072
	<hr/>	<hr/>
	280 433	202 946

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	17 360	16 906
Juridiska kostnader	675	450
Arvode, yrkesrevisorer	6 656	6 775
Kreditupplysningar	858	–
Kontorsmateriel	–	1 001
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Övriga externa kostnader	13 091	900
	<hr/>	<hr/>
	38 641	26 032

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	8 000	5 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	8 000	5 000
Sociala kostnader	2 398	1 453
	<hr/>	<hr/>
	10 398	6 453

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	51 009	51 009
Tillkommande utgifter	20 000	20 000
	<u>71 009</u>	<u>71 009</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	2 171 662	2 171 662
Mark	120 000	120 000
Tillkommande utgifter	600 000	600 000
	<u>2 891 662</u>	<u>2 891 662</u>

Summa anskaffningsvärden

2 891 662 2 891 662

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 406 517	-1 355 508
Tillkommande utgifter	- 140 000	- 120 000
	<u>-1 546 517</u>	<u>-1 475 508</u>

Årets avskrivning byggnader

- 51 009 - 51 009

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 20 000 - 20 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 617 526 -1 546 517

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 274 136 1 345 145

Varav

Byggnader	714 136	765 145
Mark	120 000	120 000
Tillkommande utgifter	440 000	460 000

Taxeringsvärden

bostäder

3 452 000 3 264 000

Totalt taxeringsvärde

3 452 000 3 264 000

varav byggnader

2 396 000 2 298 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	814 149	862 041
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 37 500	- 47 892
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>776 649</u>	<u>814 149</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,41%	2019-12-20	862 041		47 892	814 149
			862 041		47 892	814 149

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	1 619 500	1 619 500
Summa ställda pantar	<u>1 619 500</u>	<u>1 619 500</u>

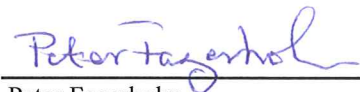
Sundsvall 2017 02+21



Hans Holmgren



Niklas Nordlander



Peter Fagerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/4 2017



KPMG AB

Niklas Antonsson

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnan 9, org. nr 716414-0381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnan 9 för år 2016.

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 2016 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.

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stjärnan 9 för år 2016 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.

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

Sundsvall den

4/4 2017

KPMG AB

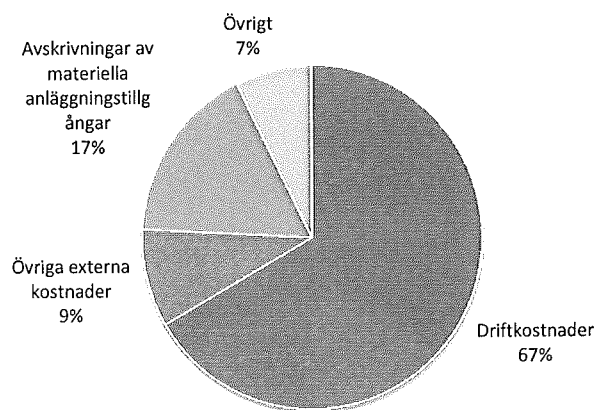


Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

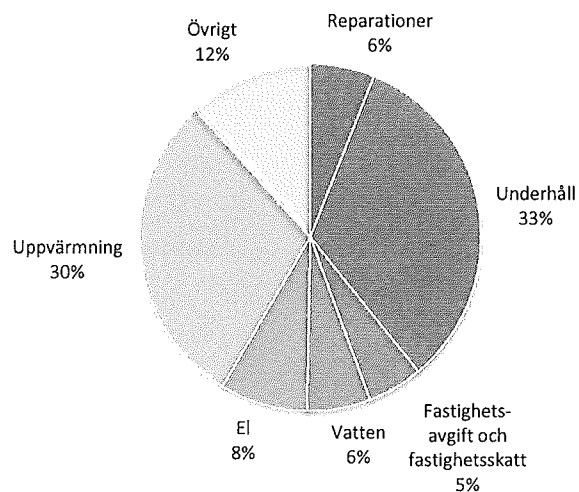
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	280 433	202 946
Övriga externa kostnader	38 641	26 032
Personalkostnader	10 398	6 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	71 009	71 009
Finansiella poster	20 205	21 152
Summa kostnader	420 687	327 591



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	16 987	19 605
Underhåll	92 487	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14 669	14 216
Försäkringspremier	8 286	7 967
Snö- och halkbekämpning	6 390	4 140
Förbrukningsmateriel	5 757	219
Vatten	16 819	46 961
El	23 295	21 824
Uppvärmning	83 098	77 942
Sophantering och återvinning	12 646	10 072
Summa driftkostnader	280 433	202 946



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	492	492
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	35	40
Underhåll	188	0
Fastighetsavgift och fastighetskatt	30	29
Försäkringspremier	17	16
Snö- och halkbekämpning	13	8
Förbrukningsmateriel	12	0
Vatten	34	95
El	47	44
Uppvärmning	169	158
Sophantering och återvinning	26	20
Summa driftkostnader	570	412