

Årsredovisning för
Brf Stjärnkikaren

769626-6175

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	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnkikaren, 769626-6175, 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. Stadgeändring gjordes och registrerades 2014-09-18. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerades samt ekonomisk plan registrerades, 2015-03-27.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nationalarenan 7, 3D-fastighet, 2014-11-27. Fastigheten består av två flerbostadshus och 28 radhus som totalt utgör 68 bostadslägenheter. Total BOA ca 6 559 m².

När fastighetsbildningen är klar kommer föreningen att erhålla lagfart. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2014-11-27. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2016-05-01. Av bostadsrättsföreningens 68 lägenheter var 67 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt 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
Sam Lindstedt	Ledamot
Kurt Stener	Ledamot
Christer Bentzer	Suppleant
Christer Bourner	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener, alternativt av en av Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener i förening med en av Christer Bentzer eller Christer Bourner. Styrelsen har under 2015 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-03-16.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 114 medlemmar varav 5 i den byggande styrelsen. Under året har 8 bostadslägenheter överlåtit, 12 medlemmar har utträtt och 12 medlemmar har beviljats medlemskap.

MSO

Flerårsöversikt

	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	-	-	-
Balansomslutning	334 744 114	169 619 465	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Soliditet, %	79	-	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.

WJO

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	1	_____	_____
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader	2,3	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Bokslutsdispositioner		_____	_____
Resultat före skatt		-	-
Skatter		_____	_____

12/10

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	323 179 470	166 755 000
Summa materiella anläggningstillgångar		323 179 470	166 755 000
Summa anläggningstillgångar		323 179 470	166 755 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	987 148	2 024 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	64 243	-
Summa kortfristiga fordringar		1 051 391	2 024 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 513 253	840 000
Summa kassa och bank		10 513 253	840 000
Summa omsättningstillgångar		11 564 644	2 864 465
SUMMA TILLGÅNGAR		334 744 114	169 619 465

MSO

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		194 670 000	-
Upplåtelseavgifter		68 940 000	-
Summa bundet eget kapital		263 610 000	-
Summa eget kapital		263 610 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	69 824 465	72 349 955
Leverantörsskulder		6 203	96 255 273
Övriga skulder	9	40 000	1 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 263 446	14 237
Summa kortfristiga skulder		71 134 114	169 619 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 744 114	169 619 465

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	70 500 000	70 500 000
Summa ställda säkerheter	70 500 000	70 500 000

Ansvarsförbindelser

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

16/10

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.

MSO

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

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

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 2 Driftskostnader

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

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 3 Personalkostnader

Arvodet, 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 avräkningar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 75 973 kr, föregående års arvode var 0 kr.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	166 755 000	-
-Nyanskaffningar	156 424 470	166 755 000
	<u>323 179 470</u>	<u>166 755 000</u>

Redovisat värde vid årets slut

	323 179 470	166 755 000
Varav byggnader	252 679 470	96 255 000
Varav mark	70 500 000	70 500 000
Summa	323 179 470	166 755 000

Fastighetsbeteckning del av Nationalarenan 7

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 161 000 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	86 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	-
Summa	161 000 000	93 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 366 660 000 kr.

KSD

Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fordran medlemmar	917 075	-
Fordran övrigt	-	160 000
Fordran Peab Bostad AB	70 073	1 864 465
Summa	987 148	2 024 465

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	11 198	-
Bevakningskostnader	120	-
Bostadsrätterna	1 120	-
EI-intäkt okt-dec 2015	51 805	-
Summa	64 243	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl.stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	194 670 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	68 940 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-
Summa	194 670 000	68 940 000	-	-	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2015-12-31	2014-12-31
SEB		Byggnadskreditiv	69 824 465	72 349 955
Summa			69 824 465	72 349 955

Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till övrigt	-	1 000 000
Skuld till medlem	40 000	-
Summa	40 000	1 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto fordringar årsavgifter	1 248 926	-
Revisionsarvode	14 250	14 237
Bankavgift	270	-
Summa	1 263 446	14 237

Handwritten signature

Underskrifter

Solna 2016 -08-11



Toni Lahto

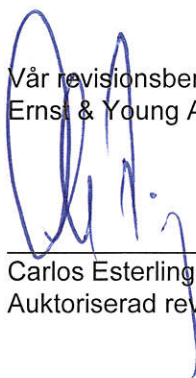


Sam Lindstedt



Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-25
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnkikaren, org.nr 769626-6175

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnkikaren 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 Stjärnkikaren 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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