

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Staren 8

Org. Nr 769606-0123



Räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 8 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769606-0123 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2009-02-02 fastigheten Staren 8 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 066 698 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-01-09 Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-08-18

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2010-12-31 totalt 33 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Christopher af Trampe t.o.m. 2010-12-31

Jesper Hörnberg

Erika Jonsson

Marianne Moberg

Henrik Månsson

Hans Redtzer

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2010-05-31.

Styrelsen har under årets avhållit 8 protokollförda sammanträden, varav tre per capsulam..

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871. Den tekniska förvaltningen sköts av Teknikförvaltning i Stockholm AB.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts godkänd revisor Jon Nordquist.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fem lägenheter överlåtits.

Nya medlemmar är:

Alexandra och Tristan Hinxman

Shabana Khanam och Shafiq Khan

Laura Fratiglioni

Henrik Petersson

Jennie-Lee Dalsäng

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Staren 8 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 599 kvadratmeter. Fastigheten består av 29 st bostadslägenheter samt 5 lokaler. 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 490 kvadratmeter och lokalytan till 1 246 kvadratmeter, totalt 2 736 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1963.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-02-02 fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2010-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 13 342 700 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2010-12-31 till 37 412 000 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	13 400 000	17 800 000	31 200 000
Lokaler	4 694 000	1 518 000	6 212 000
Totalt	18 094 000	19 318 000	37 412 000

Redogörelse för styrelsens arbete under 2010:

Arbeten på fastigheten

-Renovering av trapphuset genomfördes med målning av väggar, tak, räcken och hissdörrar samt lagning av trasiga stensocklar. Ny armatur och rörelsedäckare installerades. Golven vaxades och polerades.

-Fasad mot gården renoverades: puts lagades, fasaden målades, balkongerna renoverades, balkongräckena blåstrades och målades.

-Fasaden mot gatan tvättades, fogarna sanerades från PCB, sten reparerades och byttes där det behövdes.

-Alla fönster målades samt lagades vid behov, fönsterlistor byttes.

-Fjärrvärmeundercentralen och samtliga radiatorventiler byttes.

-Garageport byttes.

-Filmning av stammarna gav vid handen att stambyte inte behöver genomföras utan att vi troligen klarar oss med att stamspola två gånger de närmsta tio åren. Rensluckor monterades på rören på vinden i samband med filmningen.

Likviditetshantering

Föreningen placerar sin överlikviditet i en räntefond hos SEB.

Löner och arvoden

Inga löner och arvoden har betalats ut till styrelsen.

Föreningens ekonomi	2010-12-31	2009-12-31
Årsavgifter / kvm	509 kr	413 kr
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsyta	8 955 kr	9 024 kr
Elkostnad / kvm total yta	24 kr	27 kr
Uppvärmningskostnad / kvm total yta	124 kr	132 kr
Vatten och avlopp / kvm total yta	20 kr	13 kr

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-132 049
Årets resultat	-434 032
Summa	-566 081

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-112 236
Att balansera i ny räkning	-678 317

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		92 844	109 378
Hyror, lokaler		899 115	828 381
Årsavgifter		714 024	614 823
Erhållna skadestånd		3 409	77 797
Övriga intäkter		9 136	12 374
SUMMA INTÄKTER		1 718 528	1 642 753
Kostnader			
Underhåll	2	-633 045	-168 408
Driftkostnader	3	-731 386	-728 025
Fastighetsförsäkringar		-34 253	-29 953
Fastighetsskatt	4	-99 153	-100 081
Summa Rörelsens kostnader		-1 497 837	-1 026 467
Avskrivningar			
Byggnader		-157 417	-134 664
Summa Avskrivningar		-157 417	-134 664
RÖRELSERESULTAT		63 274	481 622
Valutavinst kortfristig fordran		17 148	7 325
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		4 704	6 485
Räntekostnader		-519 158	-529 679
Summa Finansiella Poster		-514 454	-523 194
Inkomstskatt		0	-3 632
ÅRETS RESULTAT		-434 032	-37 879

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		55 071 361	53 402 284
Summa Anläggningstillgångar	5	55 071 361	53 402 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	6	41 508	6 147
Övriga kortfristiga fordringar		31 481	0
Summa Kortfristiga fordringar		72 989	6 147
Kassa, Bank och Plusgiro	7	647 760	3 109 048
Summa Omsättningstillgångar		720 749	3 115 195
Summa Tillgångar		55 792 110	56 517 479

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		40 038 096	40 038 096
Upplåtelseavgifter		2 396 198	2 396 198
Yttre underhållsfond		94 170	0
Summa Bundet eget kapital		42 528 464	42 434 294
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-132 049	0
Årets resultat		-434 032	-37 879
Summa fritt eget kapital		-566 081	-37 879
Summa Eget Kapital	8	41 962 383	42 396 415
Långfristiga skulder			
Reverslån	9	13 342 700	13 445 600
Summa Långfristiga Skulder		13 342 700	13 445 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		234 664	529 771
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	10	121 901	95 794
Skatteskulder	4	101 500	3 632
Övriga kortfristiga skulder		0	28 516
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	11	28 962	17 751
Summa Kortfristiga Skulder		487 027	675 464
Summa Eget kapital och Skulder		55 792 110	56 517 479
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader och ombyggnationer skrivs av efter en 200-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Reparationer och underhåll

	2010-01-01 – 2010-12-31
Teknikförvaltning i Stockholm	117 831
Elfstedts hantverk & Måleri	348 593
HGC Bygg AB	3 409
Solna Röranalys	30 741
Sommer Elteknik	33 425
Crawford Sverige AB	10 438
Kundgirot AB	61 313
NP-Gruppen AB	7 508
Elektro Relä AB	2 250
Klimatrrör AB	17 537
Totalt	633 045

Not 3, Driftskostnader

	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
Hyra lokaler	11 000	0
Elavgifter	66 234	74 787
Värme	339 912	359 826
Sophantering/Renhållning	32 946	38 243
Vatten och avlopp	55 653	36 298
Hissar service	28 203	19 542
Lokalvård	13 139	7 886
Snöröjning	12 416	0
Förbrukningsmaterial	4 601	24 694
Representation (möteskostnader)	2 333	1 424
Kabel TV	17 062	14 671
Datakommunikation	6 392	0
Revisionsarvode	18 938	15 000
Redovisningstjänster	32 391	29 495
Teknisk förvaltning	41 685	38 278
Serviceavg branschorgan	11 271	4 486
Bankkostnader	2 938	4 476
Övriga externa tjänster	34 272	58 919
Summa Driftskostnader	731 386	728 025

Not 4, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	31 200 000	29	1 277	37 033
Hyreshus, lokaler	6 212 000		1%	62 120
Summa Fastighetsskatt				99 153
Skuld skatt Tax 2010				3 632
Fordran Skattekontot				-1 285
Summa Skatteskulder per 31/12-2010				101 500

Not 5, Anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	29 186 698	29 186 698
Standardförbättring ombyggnader	2 296 744	470 250
Ingående avskrivningar	-134 664	0
Årets avskrivningar	-157 417	-134 664
Mark	23 880 000	23 880 000
Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark	55 071 361	53 402 284

Not 6, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	38 058	2 720
ComHem kabelTV	3 450	3 427
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	41 508	6 147

Not 7, Kassa, Bank och Plusgiro

	2010-12-31	2009-12-31
Företagskonto	155 034	390 592
Sparkonto	2	42 881
Fondkonto	492 724	2 675 575
Summa Kassa och Bank	647 760	3 109 048

Not 8, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 038 096	2 396 198	0	0	-37 879
Avsättning yttre fond			94 170	-94 170	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-37 879	37 879
Årets resultat					-434 032
Belopp vid årets utgång	40 038 096	2 396 198	94 170	-132 049	-434 032

Not 9, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2010-12-31 är 13 342 700 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

Lån 1: 6 619 90000 är placerat till en fast ränta av 4,24% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-01-28

Lånet löper med en amortering på 34 300 kronor per kvartal.

Lån 2: 6 722 800 är placerat till en fast ränta av 3,45% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2012-01-28.

Not 10, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2011 som inbetalats av medlemmarna under december 2010.

Not 11, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Stockholm Vatten	2 920	2 487
Teknikförvaltning, snöröjning	5 843	0
Bankkostnader	343	264
Beräknat revisionsarvode	17 000	15 000
Upplupna räntekostnader	2 856	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	28 962	17 751

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Underskrifter

Stockholm 2011-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 8

Jesper Hörnberg

Erika Jonsson

Marianne Moberg

Henrik Månsson

Hans Redtzer

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jon Nordquist
Godkänd revisor