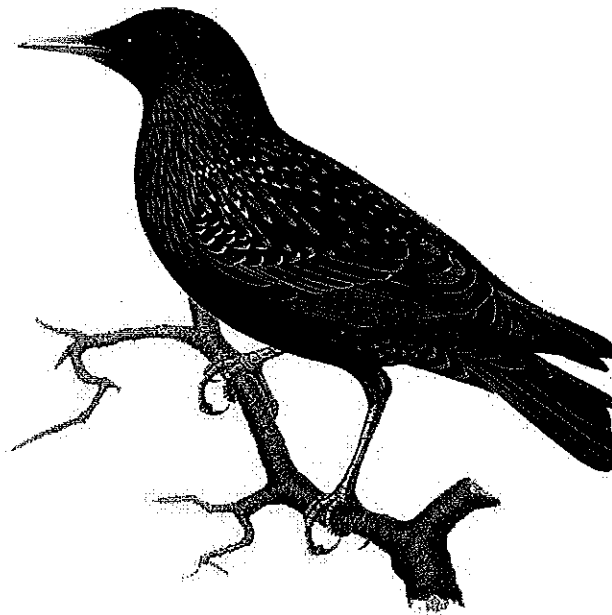


Bostadsrättsföreningen Staren 8  
Org. Nr 769606-0123

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Staren 8**

Org. Nr 769606-0123



**Räkenskapsåret**  
**2012-01-01 – 2012-12-31**

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 2012-01-01 – 2012-12-31.

## **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 2012-12-31 totalt 38 medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Hans Redtzer

Carl Sahlin

Marianne Moberg

Suppleanter:

Karin Engberg

Caroline Jonsäter

### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2012.

Styrelsen har under årets avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### **Förvaltning:**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871. Den tekniska förvaltningen sköts från 2011-10-01 av Driftia Förvaltning AB.

### **Revisor:**

Till föreningens revisor har utsetts godkänd revisor Jon Nordquist.

### **Överlåtelse:**

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtits.

### **Fastigheten:**

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Staren 8 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 598 kvadratmeter. Fastigheten består av 29 st bostadslägenheter samt 4 lokaler. 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 490 kvadratmeter och lokalytan till 1 317 kvadratmeter, totalt 2 807 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1963.

**Försäkring:**

Fastigheten har sedan 2009-02-02 varit fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I februari 2012 bytte föreningen försäkringsbolag till Folksam.

**Fastighetslån och taxeringsvärde:**

Per 2012-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 20 818 300 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2012-12-31 till 37 412 000 000 kronor fördelat enligt följande:

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

Väsentliga händelser under året:

- Föreningen har bytt försäkringsbolag till Folksam, alla medlemmar har nu en "Tillägsförsäkring" som ingår i föreningens försäkring.
- Inför arbetet med nya hyreskontrakt för lokalhyresgästerna anlätade styrelsen DTZ Värdering AB för att erhålla försvarbar hyresnivå.
- Driftia Förvaltning AB har fått styrelsens uppdrag att undersöka och komma med förslag till åtgärd för godkänd ventilation i hela byggnaden. Hyresgästen Poinbreak har nu en godkänd OVK och arbetet fortsätter med att uppnå godkännande för resterande bostäder och lokaler.
- Föreningen har införlivat miljövänlig matavfallshantering.
- Till medlemmarnas förfogande beställdes en sopcontainer mellan 16-19 mars.
- Styrelsen anlätade BKG AB som projektledare för att ta fram förfrågnings/offertunderlag till ett stambyte. Tio företag fick förfrågan att lämna anbud varav tre företag visade intresse för uppdraget.
- Styrelsen kallade till extra stämma den 8:e februari 2012 för beslut om stambyte. Stämman ställde sig positiv till genomförandet.
- Styrelsen beslutade efter extrastämman att upphandla stambytet från FIMA Bygg & Plattsättning AB.
- Stambytet började med nytt klinkersgolv i tvättstuga och tvättstugans toalett.
- Bygga föreningslokal i KV2 med tillgång till pentry, dusch och toalett för medlemmar och hyresgäster att nyttjas under stambytet. Efter stambytet kan boende hyra lokalen till sina gäster för övernattnig.
- Styrelsen kallade till öppet hus den sjunde augusti för medlemmar att se vilka möjligheter till val av kakel, klinkers och annan badrumsutrustning som fanns att tillgå vid stambytet.
- Upptagning av lån från SEB inför stambytet.
- Förhandlingar med samtliga lokalhyresgästerna om nya hyror och villkor i treårsavtal.
- Dygnet-runt bevakning installerad för pumpgroppen i KV2 för att undvika vattenskador.
- Inköp av radarutrustning för automatisk öppning av garageport har installerats för att reducera värmekostnaderna.
- Stambytet kom i gång under v32. I stambytesgruppen ingick Tommy Lindqvist BKG AB, Carl Sahlin och Per Weman som föreningens förhandlingspartner mot FIMA. Under hösten har ett antal byggmöten hållits för uppföljning och kontroll av arbetets genomförande.
- Reparation av garagets nedfartsramp.
- Gårdsfest i december.

**Föreningens ekonomi:**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter/kvm	567	509	509	413
Skuldsättning/kvm lägenhetsyta	13 972	9 366	8 955	9 024
Elkostnad/kvm total yta	30	24	24	27
Uppvärmningskostnad/kvm total yta	124	115	124	132
Vatten och avlopp/kvm total yta	18	12	20	13
Genomsnittlig skuldränta	3,46 %	3,68 %	3,89 %	3,94 %
Balansomslutning	63 016 785	56 047 919	55 792 110	56 517 479
Soliditet	64,4%	74,0 %	75,2 %	75,0 %

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:**

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-1 300 659
Årets resultat	-891 165
Summa	-2 191 824

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-112 236
Att balansera i ny räkning	-2 304 060

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Intäkter</b>			
Hyror, bostäder		95 448	95 447
Hyror, lokaler		836 198	892 188
Årsavgifter		819 565	714 024
Erhållna skadestånd		231 013	145 419
Övriga intäkter		7 285	10 453
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 989 509</b>	<b>1 857 531</b>
<b>Kostnader</b>			
Underhåll		-565 446	-404 655
Driftskostnader	2	-1 299 664	-1 111 915
Fastighetsförsäkringar		-35 432	-38 058
Fastighetsskatt	3	-101 705	-99 878
Styrelsearvoden		-84 500	-47 022
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-2 086 747</b>	<b>-1 701 528</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnader		-189 758	-160 938
<b>Summa Avskrivningar</b>		<b>-189 758</b>	<b>-160 938</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-286 996</b>	<b>-4 935</b>
Valutavinst kortfristig fordran		0	2 635
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		91	3 449
Räntekostnader		-604 260	-514 887
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-604 169</b>	<b>-511 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-891 165</b>	<b>-513 738</b>
Skatt pga ändrad tax		0	3 632
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-891 165</b>	<b>-510 106</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark		61 188 842	55 614 737
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>61 188 842</b>	<b>55 614 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	232 198	9 051
Övriga kortfristiga fordringar		297 880	0
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>530 078</b>	<b>9 051</b>
<b>Kassa, Bank och Plusgiro</b>	<b>6</b>	<b>1 297 865</b>	<b>424 131</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 827 943</b>	<b>433 182</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>63 016 785</b>	<b>56 047 919</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
Bundet eget kapital:			
Insatser		40 038 096	40 038 096
Upplåtelseavgifter		2 396 198	2 396 198
Yttre underhållsfond		318 642	206 406
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>42 752 936</b>	<b>42 640 700</b>
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-1 300 659	-678 317
Årets resultat		-891 165	-510 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 191 824</b>	<b>-1 188 423</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>7</b>	<b>40 561 112</b>	<b>41 452 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån	8	20 818 300	13 955 500
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>20 818 300</b>	<b>13 955 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 145 957	240 394
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	132 233	95 375
Skatteskulder	3	201 542	192 987
Övriga kortfristiga skulder		0	41 550
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	157 641	69 836
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>1 637 373</b>	<b>640 142</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>63 016 785</b>	<b>56 047 919</b>
Ställda panten, säkerheter och ansvarsförbindelser			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		<b>22 750 000</b>	<b>22 750 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**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, Driftskostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Hyra lokaler	0	2 400
Elavgifter	85 277	68 686
Värme	351 227	314 692
Sophantering/Renhållning	36 744	70 877
Vatten och avlopp	49 836	33 740
Hissar service	9 856	16 124
Lokalvård	44 039	34 013
Snöröjning	34 493	1 009
Förbrukningsinventarier	18 476	16 069
Förbrukningsmaterial o dyl.	26 413	25 803
Representation (möteskostnader)	5 801	17 437
Kabel TV	14 635	14 122
Datakommunikation och post	4 203	1 113
Revisionsarvode	13 032	11 785
Redovisningstjänster	44 544	44 021
Teknisk förvaltning	93 497	62 272
Serviceavg branschorgan	4 662	4 535
Bankkostnader	21 406	11 555
Advokatkostnader	85 482	0
Övriga externa tjänster	52 610	119 627
Konsultarvode stambyte	156 502	33 000
Konsultarvode upphandling	47 531	65 000
Konsultarvode förhandling	50 334	89 000
Konsultarvode juridik/administration	49 064	55 035
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>1 299 664</b>	<b>1 111 915</b>

**Not 3, Föreningens skatter**

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
<b>Fastighetsavgift/skatt:</b>				
Hyreshus, bostäder	31 200 000	29	1 365	39 585
Hyreshus, lokaler	6 212 000		1%	62 120
<b>Summa Fastighetsskatt</b>	<b>37 412 000</b>			<b>101 705</b>
Skuld skatt Tax 2012				99 878
Fordran Skattekontot				-41
<b>Skatteskulder per 31/12-2012</b>				<b>201 542</b>



Not 4, Anläggningstillgångar

<b>Byggnader och Mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Byggnader	29 186 698	29 186 698
Standardförbättring ombyggnader	3 001 058	0
Årets standardförbättringar byggnader	5 763 864	3 001 058
Ingående avskrivningar	-453 019	-292 081
Årets avskrivningar	-189 758	-160 938
Mark	23 880 000	23 880 000
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		
<b>Byggnader och Mark</b>	<b>61 188 842</b>	<b>55 614 737</b>

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Förutbetald försäkring	37 203	0
ComHem kabel TV	3 548	3 548
Stockholm Vatten	0	5 503
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 793	0
Upplupna försäkringsintäkter	188 654	0
<b>Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>232 198</b>	<b>9 051</b>

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Företagskonto	1 297 863	424 129
Sparkonto	2	2
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>1 297 865</b>	<b>424 131</b>

Not 7, Eget Kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	40 038 096	2 396 198	206 406	-678 317	-510 106
Avsättning yttre fond			112 236	-112 236	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-510 106	510 106
Årets resultat					-891 165
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 038 096</b>	<b>2 396 198</b>	<b>318 642</b>	<b>-1 300 659</b>	<b>-891 165</b>

**Not 8, Reverslån**

**Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 är 20 818 300 kronor.**

Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

**Lån 1:** 6 345 500 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 rörlig ränta.

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

**Lån 3:** 750 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Lån 4:** 500 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Lån 5:** 3 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,43 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-06-28.

**Lån 6:** 3 500 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter**

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2013 som inbetalats av medlemmarna under december 2012.

**Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Stockholm Vatten	3 331	0
Upplupna elkostnader	2 049	0
Upplupna kostnader sopor	9 912	0
Upplupna kostnader underhåll	5 943	0
Upplupna kostnader försäkringsskada	34 201	0
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 500
Upplupna räntekostnader	3 705	0
Utbetalning vattenskada	84 500	55 336
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter		
<b>Uppl. kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>157 641</b>	<b>69 836</b>

Bostadsrättsföreningen Staren 8  
Org. Nr 769606-0123

**Underskrifter**

Stockholm 2013-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 8

Hans Redtzer

Carl Sahlin

Caroline Jonsäter  
Suppleant och ersättare  
för Marianne Moberg

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jon Nordquist  
Godkänd revisor