

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Staren 8

Org. Nr 769606-0123



Räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

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 2011-01-01 – 2011-12-31.

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 (äkt 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 2011-12-31 totalt 36 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Björn Lundstedt
Marianne Moberg
Henrik Petersson
Hans Redtzer
Carl Sahlin

Suppleanter:

Erika Jonsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2010-05-19.
Styrelsen har under årets avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871. Den tekniska förvaltningen sköts tom 2011-09-30 av Teknikförvaltning i Stockholm AB, from 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.

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

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 5 lokaler. 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 490 kvadratmeter och lokalytan till 1 337 kvadratmeter, totalt 2 827 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1963.

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2011-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 13 955 500 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2011-12-31 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 2011:

Arbeten i fastigheten:

- Utbyte av vissa asbestdörrar i gemensamma utrymmen till nya ståldörrar.
- Utbyt av låscylindrar och nya nycklar i dörrar till samtliga allmänna utrymmen, automatisk dörröppnare i entréport och utgång från källare till garaget.
- Föreningen har under året tagit fram en hemsida www.staren8.se och egen e-postadress, styrelsen@staren8.se.
- Renovering och målning av källarutrymmen och ordningställande av cykel och barnvagnsutrymmen.
- Ett styrelserum har iordningställts i KV 2
- En container inhyrdes i april för de boendes grovsopor samt för att rensa i allmänna utrymmen.
- Vattenskador har åtgärdats och reparerats i lägenhet och hos lokalhyresgäst.
- Ett företag, BKG AB fick styrelsens uppdrag att undersöka och komma med en rapport angående tätskikt i gårdsbjälklaget och förslag till tidplan för stamrenovering.
- En brandkonsult har lämnat förslag på åtgärder gällande brandsäkerhet i fastigheten.
- Föreningen har under året tagit upp ett lån på 750 000 kronor
- Föreningen har hållit gårdsfest och städning i maj samt glöggparty i december.

Likviditetshantering:

Räntefonden avvecklades under 2011

Löner

Inga löner har betalats ut under 2011

Föreningens ekonomi:

	2011	2010	2009
Årsavgifter/kvm	509	509	413
Skuldsättning/kvm lägenhetsyta	9 366	8 955	9 024
Elkostnad/kvm total yta	25	24	27
Uppvärmningskostnad/kvm total yta	115	124	132
Vatten och avlopp/kvm total yta	12	20	13

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-678 317
Årets resultat	-510 106
Summa	-1 188 423

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-112 236
Att balansera i ny räkning	-1 300 659

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

RESULTATRÄKNING		2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		95 447	92 844
Hyror, lokaler		892 188	899 115
Årsavgifter		714 024	714 024
Erhållna skadestånd		145 419	3 409
Övriga intäkter		10 453	9 136
SUMMA INTÄKTER		1 857 531	1 718 528
Kostnader			
Underhåll		-404 655	-633 045
Driftskostnader	2	-1 111 915	-731 386
Fastighetsförsäkringar		-38 058	-34 253
Fastighetsskatt	3	-99 878	-99 153
Styrelsearvoden		-47 022	0
Summa Rörelsens kostnader		-1 701 528	-1 497 837
Avskrivningar			
Byggnader		-160 938	-157 417
Summa Avskrivningar		-160 938	-157 417
RÖRELSERESULTAT		-4 935	63 274
Valutavinst kortfristig fordran		2 635	17 148
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		3 449	4 704
Räntekostnader		-514 887	-519 158
Summa Finansiella Poster		-511 438	-514 454
Resultat efter finansiella poster		-513 738	-434 032
Skatt pga ändrad tax		3 632	0
ÅRETS RESULTAT		-510 106	-434 032

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		55 614 737	55 071 361
Summa Anläggningstillgångar	4	55 614 737	55 071 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	9 051	41 508
Övriga kortfristiga fordringar		0	31 481
Summa Kortfristiga fordringar		9 051	72 989
Kassa, Bank och Plusgiro	6	424 131	647 760
Summa Omsättningstillgångar		433 182	720 749
Summa Tillgångar		56 047 919	55 792 110

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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		206 406	94 170
Summa Bundet eget kapital		42 640 700	42 528 464
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-678 317	-132 049
Årets resultat		-510 106	-434 032
Summa fritt eget kapital		-1 188 423	-566 081
Summa Eget Kapital	7	41 452 277	41 962 383
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	13 955 500	13 342 700
Summa Långfristiga Skulder		13 955 500	13 342 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		240 394	234 664
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	95 375	121 901
Skatteskulder	3	192 987	101 500
Övriga kortfristiga skulder		41 550	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	69 836	28 962
Summa Kortfristiga Skulder		640 142	487 027
Summa Eget kapital och Skulder		56 047 919	55 792 110
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, Driftskostnader

	2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
Hyra lokaler	2 400	11 000
Elavgifter	68 686	66 234
Värme	314 692	339 912
Sophantering/Renhållning	70 877	32 946
Vatten och avlopp	33 740	55 653
Hissar service	16 124	28 203
Lokalvård	34 013	13 139
Snöröjning	1 009	12 416
Förbrukningsinventarier	16 069	0
Förbrukningsmaterial o dyl.	25 803	4 601
Representation (möteskostnader)	17 437	2 333
Kabel TV	14 122	17 062
Datakommunikation och post	1 113	6 392
Revisionsarvode	11 785	18 938
Redovisningstjänster	44 021	32 391
Teknisk förvaltning	62 272	41 685
Serviceavg branschorgan	4 535	11 271
Bankkostnader	11 555	2 938
Övriga externa tjänster	119 627	34 272
Konsultarvode stambyte	33 000	0
Konsultarvode upphandling	65 000	0
Konsultarvode förhandling	89 000	0
Konsultarvode juridik/administration	55 035	0
Summa Driftskostnader	1 111 915	731 386

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärd e	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	31 200 000	29	1 302	37 758
Hyreshus, lokaler	6 212 000		1%	62 120
Summa Fastighetsskatt	37 412 000			99 878
Skuld skatt Tax 2011				99 153
Fordran Skattekontot				-6 044
Skatteskulder per 31/12-2011				192 987

Not 4, Anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	29 186 698	29 186 698
Standardförbättring ombyggnader	3 001 058	2 296 744
Ingående avskrivningar	-292 081	-134 664
Årets avskrivningar	-160 938	-157 417
Mark	23 880 000	23 880 000
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	55 614 737	55 071 361

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	0	38 058
ComHem kabelTV	3 548	3 450
Stockholm Vatten	5 503	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	9 051	41 508

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2011-12-31	2010-12-31
Företagskonto	424 129	155 034
Sparkonto	2	2
Fondkonto	0	492 724
Summa Kassa och Bank	424 131	647 760

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 038 096	2 396 198	94 170	-132 049	-434 032
Avsättning yttre fond			112 236	-112 236	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-434 032	434 032
Årets resultat					-510 106
Belopp vid årets utgång	40 038 096	2 396 198	206 406	-678 317	-510 106

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2011-12-31 är 13 955 500 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

Lån 1: 6 482 700 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.

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

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

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2012 som inbetalats av medlemmarna under december 2011.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Stockholm Vatten	0	2 920
Teknikförvaltning, snöröjning	0	5 843
Bankkostnader	0	343
Beräknat revisionsarvode	14 500	17 000
Upplupna räntekostnader	0	2 856
Utbetalning vattenskada	55 336	0
Uppl. kostnader/förutbet. intäkter	69 836	28 962

Underskrifter

Stockholm 2012-05-08

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 8


Björn Lundstedt


Marianne Moberg



Henrik Petersson


Hans Redtzer


Carl Sahlin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5-2012


Jon Nordquist
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 8
Org.nr. 769606-0123

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Staren 8 för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Staren 8 för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2012



Jon Nordquist
Godkänd revisor