

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen STJÄRNHUSEN STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-09 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 20	2005	Stockholm
Akterspegeln 23	2005	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946-1947 och består av 7 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 794 kvadratmeter, varav 12 963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 831 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 197 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 24 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
12	190	1	18		0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Värderingsföretag	124
Hobbyverksamhet samt förråd	420

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Rörstambyte	2001 - 2002
Elstambyte	2001 - 2002
Omputsning av fasad	Slutet av 1990
Omläggning av tak	Slutet av 1990

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - Styrelsen, Brf Stjärnhusen Stockholm

Övriga avtal

Lestra för fastighetsskötsel, trappstädning, trädgård- och markskötsel samt snöröjning. WM Tak & Fasad AB för takskottning. RPS för parkeringsövervakning.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 197 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 36 överlåtits.

Under året så har 1 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 0 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Föreningen beviljar andrahandsuthyrning på högst 1 år med rätt till ny prövning.

Förutsättningar för andrahandsuthyrning är:

Studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, samt provboende med sambo

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Per-Ola Skrifvare	Ordförande
Sophia Margareta Bengtsson	Sekreterare
Linda Margareta Isaksson	Kassör
Karin Bäcklund	Ledamot
José Ignacio Concha Ferreira	Ledamot
Lena Christina Lundbom	Ledamot
Martin Daniel Svensson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Gunnar Per-Ola Skrifvare, Karin Bäcklund, José Ignacio Concha Ferreira.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	KMPG	Auktoriserad revisor
Mia Barcheus		Ordinarie Intern
Lina Isaks		Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Catarina Söderlund sammankallande samt Åsa Härdelin och Eva Stahre.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året genomfört en renovering av ventilationssystemet. Renoveringen av lokal på Sjöbjörnsvägen 36 har slutförts och lokalen är nu sammanslagen med intilliggande kontorslokal.

Föreningen har kontrakterat Lestra som ensam leverantör för all fastighets- och markskötsel.

Under senhösten breddades ramper till cykelrummen för att underlätta för parkering av barnvagnar i dessa.

NYCKELTAL	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	668	641	106
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 888	11 274	13 735
Elkostnad/kvm totalyta	18	23	4
Värmekostnad/kvm totalyta	141	150	48
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	5

Föreningen har amorterat 6,0 miljoner kronor på befintliga rörliga lån under verksamhetsåret samt planerar att amortera 8 miljoner kronor under nästföljande räkenskapsår.

Under september förföll ett bundet lån på 37,5 miljoner kronor. Av detta lån flyttades 9,5 miljoner till ett rörligt lån och 28 miljoner kronor avsattes för ett mer ekonomiskt ränteswapplån på fyra år. Ränteswapplånet hade vid årsbokslutet ännu ej genomförts av banken. Med tanke på den fördröjning som skett samt förändringar på räntemarknaden kommer styrelsen ompröva finansieringsbeslutet.

Länsstyrelsen har under året beviljat utbetalning av räntebidrag gällande de renoveringar som genomfördes 2000-2002.

Behovet av uttag från reparationsfond är lågt.

Övrig information

Under året har en student från Ulltuna lantbruksuniversitet genomfört ett examensarbete om Stjärnhusens trädgårdar. En arbetsgrupp har bildats för att se över möjligheten till renovering av trädgårdarna.

Styrelsen anordnade öppet hus vid tre tillfällen med god uppslutning av medlemmar.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	1 302 934
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 881 974
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 421 877</u>
	-917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres -917

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 045 058	10 067 928
Övriga rörelseintäkter		2 521	1 403 684
		10 047 579	11 471 612
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-891 513	-925 765
Reparationer		-371 361	-284 975
Periodiskt underhåll		-247 540	0
Taxebundna kostnader		-2 693 645	-3 115 074
Övriga driftskostnader		-105 689	-103 131
Fastighetsskatt		-535 090	-652 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-343 898	-580 280
Personalkostnader		-300 557	-196 112
Avskrivningar		-366 843	-366 843
		-5 856 141	-6 224 890
RÖRELSERESULTAT		4 191 438	5 246 722
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		161 366	313 942
Räntekostnader		-4 368 423	-4 096 704
Räntebidrag		1 363 081	0
		-2 843 976	-3 782 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 347 462	1 463 961
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-44 528	0
		-44 528	0
ÅRETS RESULTAT		1 302 934	1 463 961

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	289 613 173	289 980 016
Pågående byggnation	Not 4	920 000	0
		290 533 173	289 980 016
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		290 533 173	289 980 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		12 960	6 380
Övriga fordringar		662 351	398 788
Förutbetalda kostnader	Not 5	69 544	70 196
Upplupna intäkter		69 000	70 014
Upplupna räntebidrag		30 000	0
		843 855	545 378
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 733 216	7 286 282
SBC klientmedel i SHB		4 273 216	4 169 861
		9 006 432	11 456 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 850 288	12 001 521
SUMMA TILLGÅNGAR		300 383 461	301 981 537

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		162 312 724	161 537 942
Upplåtelseavgifter		6 414 003	5 101 658
Fond för yttre underhåll	Not 7	865 936	444 049
		169 592 663	167 083 649
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 303 861	-2 345 935
Årets resultat		1 302 934	1 463 961
		-927	-881 974
SUMMA EGET KAPITAL		169 591 736	166 201 675
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	127 000 000	133 000 000
		127 000 000	133 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		689 239	376 508
Skatteskulder		1 232 328	753 605
Övriga kortfristiga skulder		10 763	24 793
Upplupna kostnader	Not 9	1 158 432	841 589
Förutbetalda avgifter och hyror		700 963	783 368
		3 791 725	2 779 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 383 461	301 981 537
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		150 000 000	150 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,2%	0,2%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 787 730	7 563 458
Hysesintäkter	2 257 328	2 504 470
	10 045 058	10 067 928

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	259 501	186 000
Fastighetsskötsel enl beställn	68 565	53 095
Fastighetsskötsel gård entrepr	170 800	307 500
Fastighetsskötsel gård beställ	64 600	32 596
Snöröjning	98 161	0
Städning entreprenad	186 730	302 945
Städning enligt beställning	9 525	0
Störningsjour och larm	7 149	0
Gård	875	38 187
Förbrukningsmateriel	25 612	5 442
	891 518	925 765

	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	38 038	11 963
Hyseslägenheter	44 151	46 284
Lägenheter	0	14 725
Lokal	0	14 250
Gemensamma utrymmen	7 750	0
Tvättstuga	33 910	16 438
Soprum/sophus	10 800	0
Trapphus	20 250	5 161
Portar	0	24 855
Lås	13 265	54 202
Installationer	0	8 261
VVS	30 667	30 879
Ventilation	42 496	38 945
Elinstallationer	25 848	17 236
Tak	9 477	0
Fasad	65 788	0
Gård	17 275	0
Utemiljö	2 310	0
Skador	0	1 776
Övrigt	9 336	0
	371 361	284 975
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	43 500	0
Markytor	51 450	0
Gård	152 590	0
	247 540	0
Taxebundna kostnader		
El	256 619	323 661
Värme	1 962 499	2 091 025
Vatten	245 310	256 102
Sophämtning	79 377	74 731
Grovsopor	139 003	159 767
Snöröjning	0	204 313
Klottersanering	10 837	5 475
	2 693 645	3 115 074
Övriga driftskostnader		
Försäkring	62 355	61 320
Kabel-TV/Satellit-TV	42 104	0
Kabel-TV	0	41 560
Internet	0	251
Bredband	1 231	0
	105 689	103 131
Fastighetsskatt	535 090	652 710

	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	11 250	14 175
Telekommunikation	2 485	0
Telefon	3 432	7 713
Inkasso/betalningsföreläggande	0	120
Revisionsarvode extern revisor	12 813	19 375
Föreningskostnader	3 492	41 237
Styrelsemöten	345	0
Styrelseomkostnader	0	4 853
Stämma	554	0
Föreningens dag	0	9 189
Trivselkostnader (inne)	0	95
Förvaltningsarvode	193 816	185 968
Arvode SBC övrigt	3 313	2 381
Juridik	28 833	121 868
Administration	26 173	16 100
Korttidsinventarier	775	499
Konsultarvode	45 863	143 997
Medlemsavgifter ej avdragsgill	8 710	8 710
Medlemsavgift SBC ek för	0	4 000
Bidrag och gåvor	2 045	0
	343 898	580 280

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	234 928	149 800
Sociala kostnader	65 629	46 312
	300 557	196 112

Avskrivningar

Byggnad	366 843	366 843
	366 843	366 843

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 856 141 **6 224 890**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	290 499 710	290 499 710
Utgående anskaffningsvärde	290 499 710	290 499 710

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-519 694	-152 851
Årets avskrivningar enligt plan	-366 843	-366 843
Utgående avskrivning enligt plan	-886 537	-519 694

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

289 613 173 **289 980 016**
107 078 193 107 078 193

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	89 369 000	79 113 000
Taxeringsvärde mark	51 260 000	47 758 000
	140 629 000	126 871 000

	2007	2006
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	136 400 000	123 200 000
Lokaler	4 229 000	3 671 000
	140 629 000	126 871 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	920 000	0
	920 000	0

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Crystone AB	1 233	1 231
Trygg Hansa	56 273	51 100
Com Hem	10 814	10 526
Telia Sonera	1 224	1 388
Handelsbanken Finans AB	0	5 951
	69 544	70 196

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	162 312 724	774 782	0	161 537 942
Upplåtelseavgifter	6 414 003	1 312 345	0	5 101 658
Fond för yttre underhåll enligt not	865 936	421 887	0	444 049
Summa bundet eget kapital	169 592 663	2 509 014	0	167 083 649
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 303 861	0	1 042 074	-2 345 935
Årets resultat	1 302 934	1 302 934	-1 463 961	1 463 961
Summa ansamlad förlust	-927	1 302 934	-421 887	-881 974
Summa eget kapital	169 591 736	3 811 948	-421 887	166 201 675

2007 2006

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	444 049	63 436
Reservering enligt stadgar	421 887	380 613
Vid årets slut	865 936	444 049

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,58 %	37 500 000	37 500 000	2013-09-10
Swedbank Hypotek AB	3,07 %	37 500 000	37 500 000	2009-09-10
Swedbank Hypotek AB	4,22 %	0	20 500 000	2007-04-19
Swedbank	4,18 %	37 500 000	37 500 000	Rörligt
Swedbank	4,18 %	14 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		127 000 000	133 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		127 000 000	133 000 000	

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	21 900	30 000
Upplupna kostnader värme	243 188	0
Upplupna kostn sophämtning	5 344	0
Upplupna kostn extern revisor	10 000	10 000
Upplupna arvoden	151 000	112 000
Beräknade upplupna sociala avg	49 000	36 000
Upplupna räntekostnader	678 000	595 143
Fastighetsskötsel	0	15 375
Städning	0	21 000
Vatten	0	22 071
	1 158 432	841 589

STOCKHOLM den / 2008

Gunnar Per-Ola Skrifvare
Ordförande

Sophia Margareta Bengtsson
Sekreterare

Linda Margareta Isaksson
Kassör

Karin Bäcklund
Ledamot

José Ignacio Concha Ferreira
Ledamot

Lena Christina Lundbom
Ledamot

Martin Daniel Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Jan-Ove Brandt
KPMG Bohlins AB

Mia Barcheus
Intern revisor

Lina Isaks
Intern revisor