

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 Bofagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 20	2005	Stockholm
Akterspegeln 23	2005	Stockholm

Fastigheterna är försäkrade via Dina Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

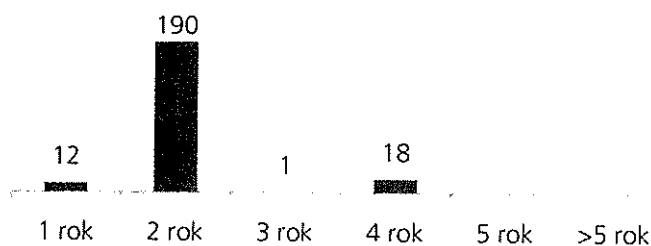
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 7 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13887 kvadratmeter, varav 12963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 924 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 199 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 22 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Värderingsföretag	198 kvm	
Hobbyverksamhet samt förråd	420 kvm	
Bostadsrättslokal	191 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning
Övernattningsslägenhet

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Utvändig fönstermålning	2010 - 2011	
Ventilationssystem	2007	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	
Omputsning av fasad		Slutet av 1990
Omläggning av tak		Slutet av 1990

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Owinit
Fastighets- och markskötsel	Lestra
Snöröjning tak	WM Tak & Fasad
Parkeringsövervakning	Europark
Kabel-TV	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 202 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 22 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Per-Ola Skrifvare	Ordförande	
Lars-Eric Gustav Grip	Ledamot	
Per-David Mattias Gustin	Ledamot	
Helena Maria Löfgren	Ledamot	
Lena Christina Lundbom	Ledamot	
Martin Daniel Svensson	Ledamot	Avgått december 2011
Hanna Jessica Jönsson	Ledamot	Avgått december 2011

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Per-Ola Skrifvare

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Dag Lindbo

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG

Valberedning

Helena Holgerman
Susanne Hansen
Evelin Musanovic
Rose-Marie Ek

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fönsterrenovering

Vi har under året utfört yttre målningsarbeten på alla fönster.

Trädgårdarna

Diskussionerna och förarbetet kring renoveringen av våra trädgårdar har pågått länge och efter stämmobeslutet 2011 har styrelsen tagit in fem anbud enligt det lagda förslaget. Efter en noggrann utvärdering och förhandlingar med anbudsgivarna beslöts att Lestra AB skall få utföra arbetet i samarbete med trädgårdsarkitektföretaget Funkia.

Övernattningslägenhet

Under året har en övernattningslägenhet iordningsställt som medlemmar och hyresgäster kan hyra för tillfälligt bruk när man har gäster. Lägenheten består av ett sovrum med fem sängplatser och duschrum. Dessutom finns ett allrum med kokplattor, diskbänk och kylskåp samt ett separat WC. Allrummet kan också hyras eller lånas separat för möten och andra aktiviteter. Övernattningslägenheten har redan blivit mycket populär och fler och fler upptäcker möjligheten att hyra den.

Styrelserum

I samband med att övernattningslägenheten anordnades i det tidigare styrelserummet iordningsställdes en ny arbetslokal för styrelsen i ett tidigare oinrett källarutrymme intill den gamla lokalen.

Gästparkeringar och MC-parkering

Under året har fem gästparkeringsplatser iordningsställt. Platserna är avgiftsbelagda för att så många som möjligt ska ha möjlighet att utnyttja dem. En parkeringsplats för motorcyklar har också anordnats.

Skadedjursbekämpning

Under året har det uppstått problem med råttor i området. Anticimex har utfört både mekanisk och kemisk råttbekämpning, och en elektromekanisk fälla finns för närvarande monterad i avloppsledningens anslutning mot Sjöbjörnsvägen.

Avgångar i styrelsen

Vid årsskiftet avgick två styrelsemedlemmar, Hanna Jönsson och Daniel Svensson. Styrelsen beslöt att inom ramen för föreningsstadgarna fortsätta arbetet under verksamhetsåret med återstående fem medlemmar.

Cykelrensning

Våra cykelrum fylls av ett mycket stort antal cyklar, varav många inte används eller är kvarlämnade av tidigare medlemmar. Under november inleddes därför en rensning av cykelrummen där omärkta cyklar tagits om hand. Dessa förvaras fram till sommaren av föreningen för att den som saknar sin cykel skall få möjlighet att få tillbaka den.

Anslagstavlor

Enligt beslut på årsstämman har två anslagstavlor satts upp vid tvättstugans ingångar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av trädgårdarna påbörjas under våren.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen uppvisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Det beror bl.a. på följande omständigheter:

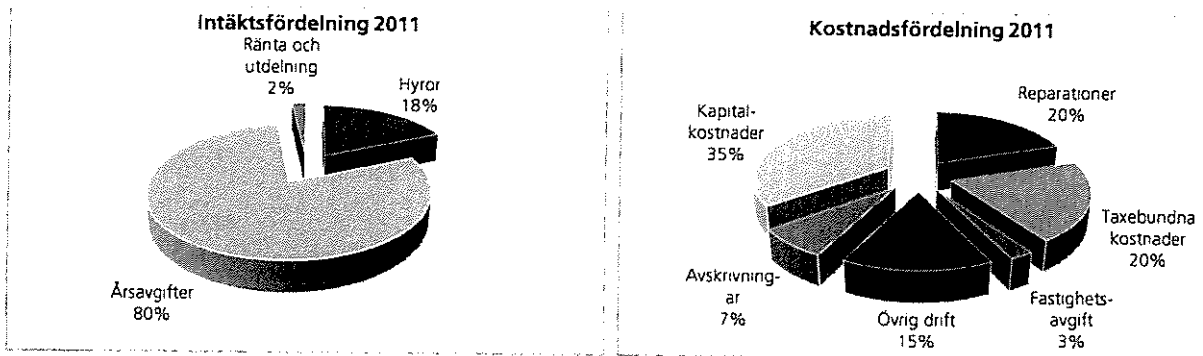
- Renoveringen av fönster har under 2011 uppgått till ca 2 450 000 kr.
- En rörskada i ett badrum kostade föreningen ca 75 000 kr (under not 2, Reparationer Brf Lägenheter)
- Låneräntorna på våra lån med rörlig ränta har ökat, samt omläggning till bundna räntor gör att kostnaderna för låneräntor har stigit med ca 1 000 000 kr jämfört med 2010.
- Hyresintäkter för parkeringsplatserna har minskat pga. av att avtalet med gröndalsterrassens, 12 parkeringsplatser löpte ut 1 oktober 2010. På grund av förhandlingar rörande servitutet kunde dessa parkeringsplatser inte hyras ut förrän i mitten på 2011. Fem av dessa platser finns nu tillgängliga som gästparkeringsplatser. Hyresintäkterna för dessa platser uppgick till ca 100 000 kr.
- Under 2011 har vi fått en avräkningsfaktura från Stockholm Vatten för åren 2008-2011 som tidigare a'conto debiterades efter schablon. Detta innebär att vi har en ökad kostnad för Vatten på 50 000 kr jämfört med 2010.

En lägenhet har sålts av föreningen under året. Summan som vi har erhållit som betalning syns inte i resultaträkningen utan påverkar istället balansräkningen under eget kapital (inbetalda insatser och upplåtelseavgifter)

Den milda vintern har gjort att vi har en lägre kostnad för snöröjning och värme jämfört med förra året.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 9 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12963 kvm bostäder och 924 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	735	667	659	656
Hyror/kvm hyresrättsyta	956	899	999	1 012
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 857	9 857	9 857	9 857
Elkostnad/kvm totalyta	18	21	18	19
Värmekostnad/kvm totalyta	147	160	147	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	14	13	14
Kapitalkostnader/kvm totalyta	354	287	302	331

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 785 892
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 309 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 591
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-4 665 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-4 665 836
----------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 825 769	10 007 097
Övriga rörelseintäkter		18 178	1 685
		10 843 947	10 008 782
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 028 802	-1 188 661
Reparationer		-313 235	-559 627
Periodiskt underhåll		-2 455 312	-1 346 655
Taxebundna kostnader		-2 835 823	-3 001 092
Övriga driftskostnader		-347 947	-180 328
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-335 712	-330 187
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-414 580	-639 831
Personalkostnader		-259 686	-279 746
Avskrivningar		-1 030 825	-999 747
		-9 021 922	-8 525 873
RÖRELSERESULTAT		1 822 025	1 482 909
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		210 795	35 049
Räntekostnader		-4 919 474	-3 992 374
Räntebidrag		83 909	127 957
		-4 624 770	-3 829 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 802 745	-2 346 459
SKATT			
Skatt ändrad taxering		16 853	0
		16 853	0
ÅRETS RESULTAT		-2 785 892	-2 346 459

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	288 681 680	288 640 690
Pågående byggnation	Not 4	0	111 750
		288 681 680	288 752 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 681 680	288 752 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		15 092	63 490
Övriga fordringar		343 577	20 428
Förutbetalda kostnader	Not 5	127 780	126 069
		486 449	209 987
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 404 540	8 147 621
SBC klientmedel i SHB		1 225 233	4 127 302
		11 629 773	12 274 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 116 222	12 484 910
SUMMA TILLGÅNGAR		300 797 902	301 237 350

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		167 639 257	166 814 475
Upplåtelseavgifter		16 217 470	14 442 252
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 082 350	1 858 414
		184 939 077	183 115 141
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 879 944	-309 549
Årets resultat		-2 785 892	-2 346 459
		-4 665 836	-2 656 008
SUMMA EGET KAPITAL		180 273 241	180 459 133
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	118 000 000	118 000 000
		118 000 000	118 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		279 462	574 675
Skatteskulder		665 899	659 580
Upplupna kostnader	Not 9	695 356	778 105
Förutbetalda avgifter och hyror		883 944	765 857
		2 524 661	2 778 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 797 902	301 237 350
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Ventilation	6,67 %	6,67 %

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	8 801 565	7 980 342
Hysesintäkter	2 024 204	2 026 755
	10 825 769	10 007 097

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	480 000	480 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	112 069	119 239
Snöröjning/sandning	149 132	327 555
Städning entreprenad	212 420	179 740
Städning enligt beställning	17 250	9 430
Bevakning	2 500	0
Gemensamma utrymmen	20 298	0
Gård	0	40 000
Serviceavtal	22 739	15 726
Förbrukningsmateriel	12 394	16 971
	1 028 802	1 188 661

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	91 936
Hyreslägenheter	8 046	291 395
Brf Lägenheter	84 359	254
Tvättstuga	49 535	29 071
Sophantering/återvinning	1 123	0
Entré/trapphus	0	22 118
Lås	17 491	15 471
VVS	45 219	26 268
Ventilation	50 921	2 325
Elinstallationer	8 514	33 101
Tak	0	4 913
Fönster	0	21 331
Garage/parkering	15 741	0
Skador/klotter/skadegörelse	28 300	19 451
Vattenskada	3 986	1 993
	313 235	559 627
Periodiskt underhåll		
Fönster	2 455 312	1 346 655
	2 455 312	1 346 655
Taxebundna kostnader		
El	253 054	293 466
Värme	2 047 641	2 226 521
Vatten	267 475	192 258
Sophämtning/renhållning	227 831	239 216
Grovsopor	39 822	49 631
	2 835 823	3 001 092
Övriga driftskostnader		
Försäkring	59 236	78 767
Kabel-TV	47 821	46 881
Bredband	240 890	54 680
	347 947	180 328
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	335 712	330 187
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	6 825	2 000
Medlemsinformation	1 117	904
Tele och datakommunikation	4 639	5 137
Revisionsarvode extern revisor	13 238	12 676
Föreningskostnader	10 561	14 889
Förvaltningsarvode	221 470	215 532
Förvaltningsarvodena övriga	38 526	36 819
Administration	9 974	16 469
Korttidsinventarier	2 344	8 960
Konsultarvode	91 750	317 025
Föreningsavgifter	4 716	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 420	9 420
	414 580	639 831
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	197 600	216 500
Sociala kostnader	62 086	63 246
	259 686	279 746
Avskrivningar		
Byggnad	917 000	917 000
Förbättringar	113 825	82 747
	1 030 825	999 747
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	9 021 922	8 525 873
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	291 933 641	291 419 710
Nyanskaffningar	1 071 815	513 931
Utgående anskaffningsvärde	293 005 456	291 933 641
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 292 951	-2 293 204
Årets avskrivningar enligt plan	-1 030 825	-999 747
Utgående avskrivning enligt plan	-4 323 776	-3 292 951
Planenligt restvärde vid årets slut	288 681 680	288 640 690
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	107 078 193	107 078 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 347 000	113 347 000
Taxeringsvärde mark	76 850 000	76 850 000
	190 197 000	190 197 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	185 400 000	185 400 000
Lokaler	4 797 000	4 797 000
	190 197 000	190 197 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	111 750
	0	111 750
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Trygg Hansa	54 453	48 346
Com Hem	12 074	11 085
Vatten	0	6 378
Bredband	60 210	60 260
Telia o Space2U	1 043	0
	127 780	126 069

**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	167 639 257	824 782	0	166 814 475
Upplåtelseavgifter	16 217 470	1 775 218	0	14 442 252
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 082 350	570 591	-1 346 655	1 858 414
Summa bundet eget kapital	184 939 077	3 170 591	-1 346 655	183 115 141
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 879 944	-570 591	-999 804	-309 549
Årets resultat	-2 785 892	-2 785 892	2 346 459	-2 346 459
Summa ansamlad förlust	-4 665 836	-3 356 483	1 346 655	-2 656 008
Summa eget kapital	180 273 241	-185 892	0	180 459 133

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början		
Reservering enligt stadgar	1 858 414	1 287 823
Reservering enligt stämmobeslut	570 591	570 591
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	-1 346 655	0
	1 082 350	1 858 414

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Swedbank Hypotek AB	3,520 %	37 500 000	37 500 000	2013-09-10
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	23 500 000	23 500 000	2014-10-24
Swedbank Hypotek AB	2,560 %	37 500 000	37 500 000	Rörligt lån
Swedbank Hypotek AB	3,200 %	19 500 000	19 500 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		118 000 000	118 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		118 000 000	118 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 000 000 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entreprenad	40 000	40 000
Städning entreprenad	16 340	16 340
El	20 341	31 350
Värme	258 388	331 139
Sophämtning	13 647	14 110
Extern revisor	13 238	13 238
Ränta	333 402	305 528
Takskottning	0	0
Sociala avgifter	0	0
Arvoden	0	0
Snöröjning	0	26 400
	695 356	778 105