

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 20	2005	Stockholm
Akterspegeln 23	2005	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Dina försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

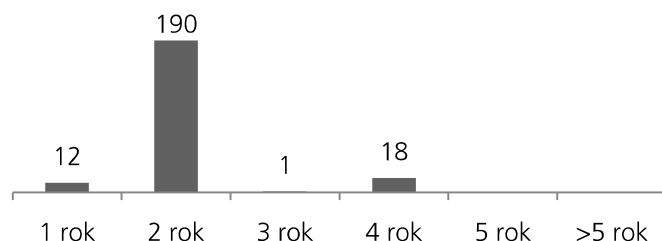
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 7 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1966.

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	

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
Ventilationssystem	2007 - 2007	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	
Omputsning av fasad		Slutet av 1990
Omläggning av tak		Slutet av 1990

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighets- och markskötsel	Lestra
Trädgårdsmästare	Kahlins Trädgårdar
Snöröjning tak	WM Tak & Fasad
Parkeringsövervakning	Europark

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 202 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 39 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Per-Ola Skrifvare	Ordförande
Cecilia Wallén	Sekreterare
Martin Daniel Svensson	Kassör
Hanna Jessica Jönsson	Ledamot
Gun Margaret Elisabet Westin	Ledamot
Lena Christina Lundbom	Ledamot
Alexander Abrahamsen	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexander Abrahamsen, Lena Christina Lundbom, Martin Daniel Svensson och Cecilia Wallén

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Dag Lindbo	Ordinarie Intern	

Valberedning

Björn Mannerstråle
Helena Holgerman
Susanne Hansen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Trädgårdarna

I april 2010 presenterade Aureilo Enciso från Ulriksdalsslottsträdgårdar sina ritningar för de olika innergårdarna. På stämman i maj gavs styrelsen i uppdrag att projektera och genomföra renoveringar enligt Aurelios ritningar, till en kostnad av max 2,5 miljoner kr.

För att kunna anlita en trädgårdsentreprenör behöver styrelsen först skapa en anbudsfrågan som olika entreprenörer kan lägga anbud på. Arbetet med att skapa denna anbudsfrågan har emellertid försenats av olika anledningar. Mycket av styrelsens arbete under sommarmånaderna fokuserades exempelvis på att projektera upprustningen av våra fönster. Det har också försenats på grund av svårigheter med att hitta en lämplig konsult med erfarenhet av liknande trädgårdsprojekt.

Styrelsen har i februari 2011 initierat kontakt med en konsult som anses som lämplig för att bistå i projekteringsarbetet, och har som ambition att anlita en trädgårdsentreprenör innan sommaren 2011.

Fönsterrenovering

Den av många efterlängtade fönsterrenoveringen har startat och under hösten har ca en tredjedel av lägenheterna fått sina fönster översedda, glasrutorna kittade och trävirket målat mellan bågarna och utvändigt. Så snart vädret tillåter kommer målerifirman att fortsätta arbetet.

Vattenskador

Föreningen har under året tvingats att renovera två badrum. Ett badrum har fått göras om p.g.a. vattenläckage från golvbrunnen ner till lägenheten under och ett annat p.g.a. att avloppsledningen inte haft tillräcklig lutning så vatten har trängt upp i golvbrunnen.

Varmvatten

Det har förekommit en del problem med varmvattnet, som inte riktigt räckt till i alla hus. Vi har anlitat en konsult som har hjälpt oss att justera detta och nu verkar allt fungera som det ska igen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Övernattningsrum

Ombyggnaden av den tidigare styrelselokalen till övernattningsrum genomförs just nu (mars 2011) och kommer att vara klar i slutet av april. Föreningens medlemmar får då i samma lokal tillgång till ett mindre gästrum/sovrum med övernattningsmöjlighet och ett något större rum som även kan användas för möten, arbetsgrupper och annan föreningsverksamhet. Där finns också ett pentry med kokplattor och kylskåp. I anslutning till sovrummet finns ett duschrum/WC och utanför detta en separat WC. Bredbandsuppkoppling finns givetvis också.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

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

- Renoveringen av fönster har under 2010 uppgått till 1 346 655 kr, en kostnad som föreslås täckas av ett uttag från fonden för yttre underhåll. Fönsterrenoveringen fortgår under 2011.
- För de fyra lägenheter som föreningen under året har sålt så uppgår kostnader för renovering och mäklararvode till ett sammanlagt belopp på ca 345 000 kr (under not 2, Reparationer Hyreslägenheter och Konsultarvode). Summan vi erhållit som betalning för lägenheterna syns däremot inte i resultaträkningen utan påverkar istället balansräkningen under eget kapital (Inbetalda insatser och Upplåtelseavgifter). Dessa tillgångar innebär dessutom att vi inte behöver ta nya lån för de pågående renoveringarna.
- Den kalla snörika vintern ledde till ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning på sammanlagt ca 640 000 kr över vad vi budgeterat.
- Den vattenskada som omnämnts tidigare kostade föreningen ca 100 000 kr (under not 2, reparationer hyreslägenheter).

Avgiftshöjning

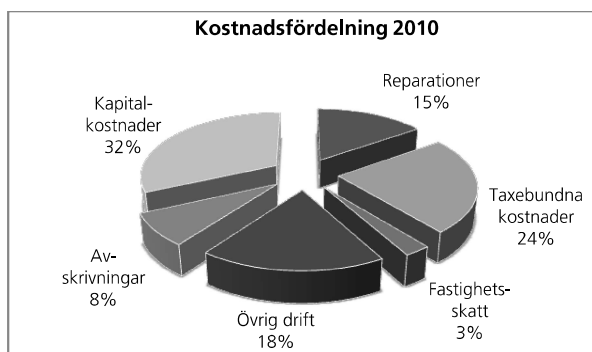
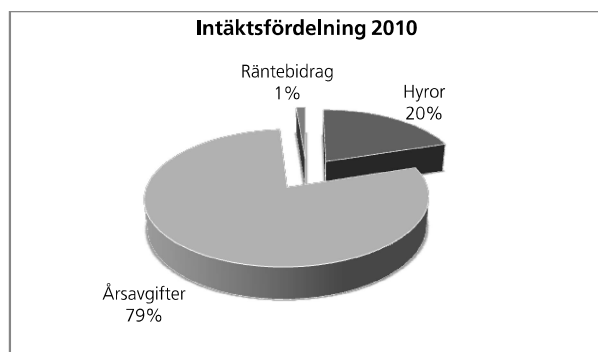
Sedan föreningen bildades 2005 har inga förändringar i medlemmarnas årsavgifter gjorts. Budgetarbetet för år 2011 visar emellertid ett underskott i föreningens resultaträkning. För att undvika detta underskott behöver föreningen öka intäkterna från årsavgifterna genom att **höja avgifterna med 9 %** från och med årsskiftet. Anledningen till att föreningen möter ett underskott förklaras av att det uppstått nya kostnader som den nuvarande årsavgiften inte är anpassad för. Exempel på nya kostnader är:

- Ökade fjärrvärmepriser och kalla vintrar
- Ökade fastighetsavskrivningar
- Gemensam internetuppkoppling bekostas enligt stämmobeslut 2009 genom årsavgiften
- Ökande räntekostnader
- Trädgårdsrenovering enligt stämmobeslut 2010 och fönsterunderhåll

Föreningen har bytt försäkringsbolag för sin fastighetsförsäkring. Genom att i stället för Trygg-Hansa anlita Dina Försäkringar har premien kunnat sänkas kraftigt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 9 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 193 kr
Årsavgifter	616 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Räntebidrag	9 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	137 kr
Taxebundna kostnader	216 kr
Fastighetsskatt	24 kr
Övrig drift	165 kr
Avskrivningar	72 kr
Kapitalkostnader	287 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12963 kvm bostäder och 924 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	667	659	656	668
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 857	9 857	9 857	10 888
Elkostnad/kvm totalyta	21	18	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	160	147	139	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	14	18

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-2 346 459
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	261 042
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 591
summa ansamlad förlust	-2 656 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	1 346 655
att i ny räkning överförs	-1 309 353

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 007 097	10 094 276
Övriga rörelseintäkter		1 685	26 335
		10 008 782	10 120 611
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 188 661	-1 004 904
Reparationer		-559 627	-121 533
Periodiskt underhåll		-1 346 655	-179 036
Taxebundna kostnader		-3 001 092	-2 671 743
Övriga driftskostnader		-180 328	-327 992
Fastighetsskatt		-330 187	-323 402
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-639 831	-371 350
Personalkostnader		-279 746	-96 136
Avskrivningar		-999 747	-795 333
		-8 525 873	-5 891 430
RÖRELSERESULTAT		1 482 909	4 229 181
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		35 049	23 904
Räntekostnader		-3 992 374	-4 190 450
Räntebidrag		127 957	198 199
		-3 829 368	-3 968 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 346 459	260 834
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-5 991
		0	-5 991
ÅRETS RESULTAT		-2 346 459	254 843

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	288 640 690	289 126 506
Pågående byggnation	Not 4	111 750	439 931
		288 752 440	289 566 437
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 752 440	289 566 437
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		63 490	0
Övriga fordringar		20 428	353 396
Förutbetalda kostnader	Not 5	126 069	143 444
Upplupna räntebidrag		0	15 417
		209 987	512 257
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 147 621	298 040
SBC klientmedel i SHB		4 127 302	4 937 168
		12 274 923	5 235 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 484 910	5 747 465
SUMMA TILLGÅNGAR		301 237 350	295 313 902

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		166 814 475	163 862 288
Upplåtelseavgifter		14 442 252	9 094 439
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 858 414	1 287 823
		183 115 141	174 244 550
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	6 199
Ansamlad förlust		-309 549	0
Årets resultat		-2 346 459	254 843
		-2 656 008	261 042
SUMMA EGET KAPITAL		180 459 133	174 505 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	118 000 000	118 000 000
		118 000 000	118 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		574 675	493 526
Skatteskulder		659 580	672 165
Övriga kortfristiga skulder		0	29 550
Upplupna kostnader	Not 9	778 105	857 207
Förutbetalda avgifter och hyror		765 857	755 862
		2 778 217	2 808 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 237 350	295 313 902
Ställda säkerheter			
Uttaga 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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,40 %
Ventilation	6,67 %	6,67 %

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 980 342	7 884 639
Hysesintäkter	2 026 755	2 209 637
	10 007 097	10 094 276

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	480 000	558 640
Fastighetsskötsel enl beställn	119 239	0
Snöröjning/sandning	327 555	95 396
Städning entreprenad	179 740	212 420
Städning enligt beställning	9 430	1 538
Mattvätt/Hyrmattor	0	2 100
Myndighetstillsyn	0	14 400
Gård	40 000	97 713
Serviceavtal	15 726	0
Förbrukningsmateriel	16 971	20 147
Störningsjour och larm	0	2 551
	1 188 661	1 004 904

Reparationer

Fastighet förbättringar	91 936	0
Hyseslägenheter	291 395	7 285
Brf Lägenheter	254	2 731
Tvättstuga	29 071	30 651
Sophantering/återvinning	0	4 825
Entré/trapphus	22 118	0
Lås	15 471	7 910
VVS	26 268	26 432
Ventilation	2 325	1 425
Elinstallationer	33 101	1 974
Huskropp utvändigt	0	3 510
Tak	4 913	13 888
Fönster	21 331	1 116
Mark/gård/utemiljö	0	15 500
Garage/parkering	0	2 187
Skador/klotter/skadegörelse	19 451	2 100
Vattenskada	1 993	0
	559 627	121 533

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	57 750
VVS	0	44 061
Ventilation	0	13 350
Fönster	1 346 655	0
Mark/gård/utemiljö	0	63 875
	1 346 655	179 036

Taxebundna kostnader

El	293 466	246 698
Värme	2 226 521	2 034 520
Vatten	192 258	183 113
Sophämtning/renhållning	239 216	99 528
Grovsopor	49 631	107 884
	3 001 092	2 671 743

Övriga driftskostnader

Försäkring	78 767	75 384
Kabel-TV	46 881	44 984
Bredband	54 680	207 624
	180 328	327 992

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

330 187	323 402
----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 000	1 750
Medlemsinformation	904	549
Tele och datakommunikation	5 137	31 304
Juridiska åtgärder	0	54 643
Revisionsarvode extern revisor	12 676	20 325
Föreningskostnader	14 889	2 250
Styrelseomkostnader	0	1 502
Fritids och Trivselkostnader	0	4 438
Förvaltningsarvode	215 532	210 992
Förvaltningsarvoden övriga	36 819	15 374
Administration	16 469	14 263
Korttidsinventarier	8 960	0
Konsultarvode	317 025	5 250
Medlemsavgift SBC ek för	9 420	8 710
	639 831	371 350

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	216 500	70 137
Sociala kostnader	63 246	25 999
	279 746	96 136

Avskrivningar

Byggnad	917 000	734 000
Förbättringar	82 747	61 333
	999 747	795 333

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

8 525 873 **5 891 430**

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	291 419 710	291 419 710
Nyanskaffningar	513 931	0
Utgående anskaffningsvärde	291 933 641	291 419 710
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 293 204	-1 497 870
Årets avskrivningar enligt plan	-999 747	-795 333
Utgående avskrivning enligt plan	-3 292 951	-2 293 204
Planenligt restvärde vid årets slut	288 640 690	289 126 506
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	107 078 193	107 078 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 347 000	89 369 000
Taxeringsvärde mark	76 850 000	51 260 000
	190 197 000	140 629 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	185 400 000	136 400 000
Lokaler	4 797 000	4 229 000
	190 197 000	140 629 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	111 750	439 931
	111 750	439 931
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Trygg Hansa	48 346	69 098
Com Hem	11 085	11 085
SBC kvartal 1 2010	0	53 655
Vatten	6 378	9 606
Bredband	60 260	0
	126 069	143 444

**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	166 814 475	2 952 187	0	163 862 288
Upplåtelseavgifter	14 442 252	5 347 813	0	9 094 439
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 858 414	570 591	0	1 287 823
Summa bundet eget kapital	183 115 141	8 870 591	0	174 244 550
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-261 042	254 843	6 199
Ansamlad förlust	-309 549	-309 549	0	0
Årets resultat	-2 346 459	-2 346 459	-254 843	254 843
Summa ansamlad förlust	-2 656 008	-2 917 050	0	261 042
Summa eget kapital	180 459 133	5 953 541	0	174 505 592

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	1 287 823	865 936
Reservering enligt stadgar	570 591	421 887
Vid årets slut	1 858 414	1 287 823

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,580 %	37 500 000	37 500 000	2013-09-10
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	23 500 000	37 500 000	2014-10-24
Swedbank Hypotek AB	2,560 %	37 500 000	37 500 000	Rörligt lån
Swedbank Hypotek AB	1,890 %	19 500 000	0	Rörligt lån
Swedbank Hypotek AB	1,540 %	0	5 500 000	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	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entrepr	40 000	40 000
El	31 350	24 312
Värme	331 139	271 858
Sophämtning	14 110	13 382
Extern revisor	13 238	13 800
Ränta	305 528	271 004
Takskottning	0	2 962
Städning	16 340	16 340
Sociala avgifter	0	52 299
Arvoden	0	151 250
Snöröjning	26 400	0
	778 105	857 207

STOCKHOLM den / 2011

Gunnar Per-Ola Skrifvare
Ordförande

Cecilia Wallén
Sekreterare

Martin Daniel Svensson
Kassör

Alexander Abrahamsen
Ledamot

Hanna Jessica Jönsson
Ledamot

Lena Christina Lundbom
Ledamot

Gun Margaret Elisabet Westin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Dag Lindbo
Intern revisor