

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 20	2005	Stockholm
Akterspegeln 23	2005	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 - 1947 och består av 7 flerbostadshus i 3 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1966.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 199 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 22 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	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Värderingsföretag	198	
Hobbyverksamhet samt förråd	420	
Bostadsrättslokal	191	

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

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

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. Europark för parkeringsövervakning.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 202 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 28 överlåtits under året.

Under året har 2 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 4 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 arbetete på annan ort, samt provboende med sambo

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per-Ola Skrifvare	Ledamot
Daniel Svensson	Ledamot
Ewa Mannerstråle	Ledamot
Lena Lundbom	Ledamot
Sophia Bengtsson	Ledamot
Ignacio Concha Ferreira	Ledamot
Linda Isaksson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Svensson
Lena Lundbom
Sophia Bengtsson
Linda Isaksson

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	KMPG	Ordinarie Extern
Lina Isaks		Ordinarie Intern
Rosemarie Ek		Suppleant Intern

Valberedning

Catarina Söderlund	sammankallande
Eva Stahre	
Björn Mannerstråle	

Stämmor

Ordinarie 2008-05-08

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året genomfört energideklaration och en radonmätning, båda med goda resultat.

För underhåll av trädgården har en trädgårdsmästare upphandlats. Lestra får fortsatt förtroende för mark- och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningen kommer att genomföra en fönsterbesiktning och underhållsåtgärder under 2009.

Föreningens ekonomi

Föreningen har amorterat 9 miljoner kronor på befintliga lån under verksamhetsåret. Styrelsen bedömer att det kommer att finnas utrymme för ytterligare amorteringar under nästföljande räkenskapsår.

Tidigt under året tecknades ett ränteswapavtal på 28 miljoner kronor med en fast ränta på 4,48%. Ett ränteswapavtal innebär att finansinstitutet ersätter föreningen för räntan i ett lån med rörlig ränta mot betalning av en fast ränta.

Övrig information

Styrelsen har anordnat öppet hus vid två tillfällen med god uppslutning av medlemmar. Föreningen har även sponsrat fika till våra medlemmar vid Gröndals hamnfest.

Styrelsen har, med bra resultat, renoverat och stylat två hyresrätter för försäljning.

En enkätundersökning har genomförts för att undersöka intresset för installation av Fiber/LAN, resultatet är positivt.

Bostadsrättsföreningen Gröndalsterrassen är färdigbyggt och vi har återfått tillgången till terrassen.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	668	641	106
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 857	10 888	11 274	12 530
Elkostnad/kvm totalyta	19	18	23	4
Värmekostnad/kvm totalyta	139	141	150	48
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	18	18	5

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

429 013

ansamlad förlust

-927

428 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Reservering till yttre underhåll

-441 887

att i ny räkning överförs

-13 801

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 087 673	10 045 058
Övriga rörelseintäkter		-68 680	2 521
		10 018 993	10 047 579
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-871 219	-891 518
Reparationer		-164 262	-371 361
Periodiskt underhåll		0	-247 540
Taxebundna kostnader		-2 601 776	-2 693 645
Övriga driftskostnader		-114 971	-105 689
Fastighetsskatt		-307 490	-535 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-424 756	-343 898
Personalkostnader		-269 789	-300 557
Avskrivningar		-611 333	-366 843
		-5 365 596	-5 856 141
RÖRELSERESULTAT		4 653 397	4 191 438
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		128 574	161 366
Räntekostnader		-4 596 025	-4 368 423
Räntebidrag		278 349	1 363 081
		-4 189 103	-2 843 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		464 295	1 347 462
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-35 282	-44 528
		-35 282	-44 528
ÅRETS RESULTAT		429 013	1 302 934

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 289 921 840	289 613 173
Pågående byggnation	Not 4 0	920 000
	289 921 840	290 533 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	289 921 840	290 533 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 043	12 960
Övriga fordringar	678 006	662 351
Förutbetalda kostnader	Not 5 72 811	69 544
Upplupna intäkter	0	69 000
Upplupna räntebidrag	21 600	30 000
	784 460	843 855
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	2 029 972	0
	2 029 972	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	488 937	4 733 216
SBC klientmedel i SHB	2 043 439	4 273 216
	2 532 376	9 006 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 346 809	9 850 288
SUMMA TILLGÅNGAR	295 268 649	300 383 461

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		163 862 288	162 312 724
Upplåtelseavgifter		9 094 439	6 414 003
Fond för yttre underhåll	Not 8	865 936	865 936
		<u>173 822 663</u>	<u>169 592 663</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-927	-1 303 861
Årets resultat		429 013	1 302 934
		<u>428 086</u>	<u>-927</u>
SUMMA EGET KAPITAL		174 250 749	169 591 736
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	118 000 000	127 000 000
		<u>118 000 000</u>	<u>127 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		384 918	689 239
Skatteskulder		922 390	1 232 328
Övriga kortfristiga skulder		4 387	10 763
Upplupna kostnader	Not 10	1 169 301	1 158 432
Förutbetalda avgifter och hyror		536 904	700 963
		<u>3 017 900</u>	<u>3 791 725</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 268 649	300 383 461
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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,3%	0,2%

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 855 948	7 787 730
Hysesintäkter	2 231 725	2 257 328
	<u>10 087 673</u>	<u>10 045 058</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	400 000	259 501
Fastighetsskötsel enl beställn	43 617	68 565
Fastighetsskötsel gård entrepr	40 000	170 800
Fastighetsskötsel gård beställ	4 500	64 600
Snöröjning/sandning	54 306	98 161
Städning entreprenad	179 740	186 730
Städning enligt beställning	28 650	9 525
Mattvätt/Hyrmattor	27 750	0
Myndighetstillsyn	70 725	0
Störningsjour och larm	8 562	7 149
Gård	0	875
Förbrukningsmateriel	13 369	25 612
	<u>871 219</u>	<u>891 518</u>

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	38 038
Hyreslägenheter	78 560	44 151
Gemensamma utrymmen	0	7 750
Tvättstuga	28 165	33 910
Sophantering/återvinning	0	10 800
Entré/trapphus	0	20 250
Lås	12 414	13 265
VVS	23 144	30 667
Värmeanläggning/undercentral	5 590	0
Ventilation	5 444	42 496
Elinstallationer	3 746	25 848
Tak	0	9 477
Fasad	7 200	65 788
Gård	0	17 275
Utemiljö	0	2 310
Övrigt	0	9 336
	164 262	371 361

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	43 500
Mark/gård/utemiljö	0	51 450
Gård	0	152 590
	0	247 540

Taxebundna kostnader

El	266 182	256 619
Värme	1 934 825	1 962 499
Vatten	200 251	245 310
Sophämtning/renhållning	89 176	79 377
Grovsopor	109 667	139 003
Klottersanering	1 675	10 837
	2 601 776	2 693 645

Övriga driftskostnader

Försäkring	68 627	62 355
Kabel-TV	43 256	42 104
Bredband	3 088	1 231
	114 971	105 689

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

307 490 **535 090**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	7 875	11 250
Tele och datakommunikation	3 605	2 485
Telefon	3 747	3 432
Juridiska åtgärder	30 975	0
Revisionsarvode extern revisor	10 238	12 813
Föreningskostnader	2 257	3 492
Styrelsemöten	0	345
Stämma	1 400	554
Förvaltningsarvode	49 731	0
Förvaltningsarvode	148 829	193 816
Arvode SBC övrigt	981	3 313
Juridik	54 708	28 833
Administration	16 275	26 173
Korttidsinventarier	7 215	775
Konsultarvode	77 475	45 863
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	8 710
Medlemsavgift SBC ek för	8 710	0
Bidrag och gåvor	735	2 045
	424 756	343 898

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	203 769	234 928
Sociala kostnader	66 020	65 629
	269 789	300 557

Avskrivningar

Byggnad	550 000	366 843
Förbättringar	61 333	0
	611 333	366 843

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 365 596 **5 856 141**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	290 499 710	290 499 710
Nyanskaffningar	920 000	0
Utgående anskaffningsvärde	291 419 710	290 499 710

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-886 537	-519 694
Årets avskrivningar enligt plan	-611 333	-366 843
Utgående avskrivning enligt plan	-1 497 870	-886 537

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	289 921 840	289 613 173
	107 078 193	107 078 193

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	89 369 000	89 369 000
Taxeringsvärde mark	51 260 000	51 260 000
	140 629 000	140 629 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	136 400 000	136 400 000
Lokaler	4 229 000	4 229 000
	140 629 000	140 629 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	920 000
	0	920 000

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Crystone AB	0	1 233
Trygg Hansa	61 565	56 273
Com Hem	11 246	10 814
Telia Sonera	0	1 224
	72 811	69 544

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Handelsbanken	2 000 000	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
		2 029 972	2 029 972	0
		2 029 972	2 029 972	0

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	163 862 288	1 549 564	0	162 312 724
Upplåtelseavgifter	9 094 439	2 680 436	0	6 414 003
Fond för yttre underhåll enligt not	865 936	0	0	865 936
Summa bundet eget kapital	173 822 663	4 230 000	0	169 592 663
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-927	0	1 302 934	-1 303 861
Årets resultat	429 013	429 013	-1 302 934	1 302 934
Summa fritt eget kapital	428 086	429 013	0	-927
Summa eget kapital	174 250 749	4 659 013	0	169 591 736

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	865 936	444 049
Reservering enligt stadgar	0	421 887
Vid årets slut	865 936	865 936

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,580 %	37 500 000	37 500 000	2013-09-10
Swedbank Hypotek AB	3,070 %	37 500 000	37 500 000	2009-09-10
Swedbank	5,400 %	37 500 000	37 500 000	Rörligt
Swedbank	5,400 %	5 500 000	14 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		118 000 000	127 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		118 000 000	127 000 000	

Not 10	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad El	22 609	21 900
Uppl kostnad Värme	247 469	243 188
Uppl kostnad Sophämtning	9 810	5 344
Uppl kostnad Extern revisor	7 000	10 000
Upplupna arvoden	81 113	151 000
Beräknade upplupna sociala avg	26 300	49 000
Upplupna räntekostnader	775 000	678 000
	1 169 301	1 158 432

157

STOCKHOLM den 20/4 2009



Sophia Bengtsson
Ledamot


Ignacio Concha Ferreira
Ledamot


Linda Isaksson
Ledamot


Lena Lundbom
Ledamot



Ewa Mannerstråle
Ledamot


Per-Ola Skrifvare
Ledamot


Daniel Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2009


Jan-Ove Brandt
Extern revisor


Lina Isaks
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhusen Stockholm

Org nr 769606-6930


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stjärnhusen Stockholm för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2009



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Lina Isaacs

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____