

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

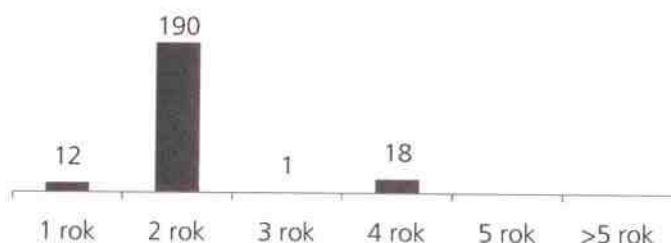
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 7 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1966.

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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:



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 22 överlåtits 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:

Alexander Abrahamsen	Ledamot
Eva Margareta Mannerstråle	Ledamot
Gunnar Per-Ola Skrifvare	Ordförande
José Ignacio Concha Ferreira	Ledamot
Lena Christina Lundbom	Ledamot
Martin Daniel Svensson	Kassör
Cecilia Wallén	Sekreterare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Margareta Mannerstråle, Gunnar Per-Ola Skrifvare och José Ignacio Concha Ferreira

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KMPG
Lina Isaks	Ordinarie Intern	



Valberedning

Björn Mannerstråle
Helena Holgerman
Susanne Hansen

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2009-05-07

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har installerat ett fiber/LAN-nät för bättre och snabbare bredband till de boende. Internetuppkoppling ingår numera i månadsavgiften och tillval för telefoni och TV kan göras. KabelTV-nätet som driftas av Com Hem finns kvar tills vidare.

Vår trädgårdsmästare, Kahlins, har i samarbete med Ulriksdals trädgårdar studerat hur våra trädgårdar kan renoveras. Detta kommer att leda till ett förslag som kommer att presenteras på föreningens ordinarie stämma.

Under året har miljöförvaltningen genomfört en revision av vårt miljöarbete enligt miljöbalkens krav på egenkontroll. Revisionen omfattade inomhusmiljö avseende vatten, värme och ventilation, sophantering, skadedjur, buller, radon, riskinventering m. m. Revisionen föranledde inga anmärkningar.

Lantmäteriet arbetar med att upprätta ett lägenhetsregister över alla Sveriges bostäder. Vi har därför genomfört en ny lägenhetsnumrering enligt dessa krav. Numreringen har endast administrativ betydelse för myndigheterna och medför ingen förändring av våra egna lägenhetsnummer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Föreningens återvinningsmöjligheter har förbättrats då sortering för glas, plast, metall och kompost numera finns i soprummen. Det är ett led i förbättrad miljömedvetenhet.

Fönsterbesiktning håller på att utföras för att under året kunna börja att åtgärda fönster och snickerier.

Vi arbetar också med att ta in anbud på OVK-besiktning, d.v.s den obligatoriska ventilationskontrollen. Avsikten är att detta arbete skall kunna samordnas med fönsterrenoveringen, då lufttillförseln via fönstren utgör en viktig del av lägenhetens ventilationssystem.

Övrig information

Under året har vi haft flera öppna hus/informationsträffar för våra medlemmar med god uppslutning. Informationstillfällen genomfördes främst i samband med bredbandsinstallationen och avseende trädgårdarna.

Styrelsen har också under året börjat skicka välkomstbrev till våra nya medlemmar.

Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån på 37,5 miljoner kronor förföll under hösten. En viss del, 14 miljoner kronor, har lämnats rörligt medan den övriga delen, 23,5 miljoner kronor bands om i januari 2010. Att en del lämnats rörligt beror på att föreningen strävar efter att hålla ca en fjärdedel av lånen rörliga. Låneförhandlingarna sköttes av Svenska Bolån

Ränteswappavtalet på 28 miljoner kronor som föreningen slöt under förra räkenskapsåret fortsätter löpa och motsvarar ett bundet lån på 4 år med en ränta på 4,48%. Av bokföringstekniska skäl syns det inte i låneuppräknigen utan räknas som ett rörligt lån.

På grund av det gynnsamma ränteläget och en i övrigt god ekonomi har föreningen inte behövt höja avgifterna som en följd av bredbandsinstallationen och att föreningen betalar den löpande internetanslutningskostnaden.



Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 073 kr
Årsavgifter	608 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Räntebidrag	14 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	22 kr
Taxebundna kostnader	192 kr
Fastighetsskatt	23 kr
Övrig drift	130 kr
Avskrivningar	57 kr
Kapitalkostnader	302 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12963 kvm bostäder och 924 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	659	656	668	641
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 857	9 857	10 888	11 274
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	18	23
Värmekostnad/kvm totalyta	147	139	141	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	14	18	18

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	254 843
balanserad vinst före reservering till yttre fond	428 086
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 887
summa fritt eget kapital	261 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **261 042**

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

3

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 094 276	10 087 673
Övriga rörelseintäkter		26 335	-68 680
		10 120 611	10 018 993
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 004 904	-871 219
Reparationer		-121 533	-164 262
Periodiskt underhåll		-179 036	0
Taxebundna kostnader		-2 671 743	-2 601 776
Övriga driftskostnader		-327 992	-114 971
Fastighetsskatt		-323 402	-307 490
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-371 350	-424 756
Personalkostnader		-96 136	-269 789
Avskrivningar		-795 333	-611 333
		-5 891 430	-5 365 596
RÖRELSERESULTAT		4 229 181	4 653 397
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 904	128 574
Räntekostnader		-4 190 450	-4 596 025
Räntebidrag		198 199	278 349
		-3 968 347	-4 189 103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260 834	464 295
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-5 991	-35 282
		-5 991	-35 282
ÅRETS RESULTAT		254 843	429 013



BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	289 126 506	289 921 840
Pågående byggnation	Not 4	439 931	0
		289 566 437	289 921 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 566 437	289 921 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 043
Övriga fordringar		353 396	678 006
Förutbetalda kostnader	Not 5	143 444	72 811
Upplupna räntebidrag		15 417	21 600
		512 257	784 460
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		0	2 029 972
		0	2 029 972
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		298 040	488 937
SBC klientmedel i SHB		4 937 168	2 043 439
		5 235 208	2 532 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 747 465	5 346 809
SUMMA TILLGÅNGAR		295 313 902	295 268 649

3

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		163 862 288	163 862 288
Upplåtelseavgifter		9 094 439	9 094 439
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 287 823	865 936
		174 244 550	173 822 663
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 199	0
Ansamlad förlust		0	-927
Årets resultat		254 843	429 013
		261 042	428 086
SUMMA EGET KAPITAL		174 505 592	174 250 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	118 000 000	118 000 000
		118 000 000	118 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		493 526	384 918
Skatteskulder		672 165	922 390
Övriga kortfristiga skulder		29 550	4 387
Upplupna kostnader	Not 10	857 207	1 169 301
Förutbetalda avgifter och hyror		755 862	536 904
		2 808 310	3 017 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 313 902	295 268 649
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,40 %	0,30 %
Ventilation	6,67 %	

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 884 639	7 855 948
Hysesintäkter	2 209 637	2 231 725
	10 094 276	10 087 673

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	558 640	400 000
Fastighetsskötsel enl beställn	0	43 617
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	40 000
Fastighetsskötsel gård beställ	0	4 500
Snöröjning/sandning	95 396	54 306
Städning entreprenad	212 420	179 740
Städning enligt beställning	1 538	28 650
Mattvätt/Hyrmattor	2 100	27 750
Myndighetstillsyn	14 400	70 725
Störningsjour och larm	0	8 562
Gård	97 713	0
Förbrukningsmateriel	20 147	13 369
Störningsjour och larm	2 551	0
	1 004 904	871 219

Reparationer

Hyreslägenheter	7 285	78 560
Brf Lägenheter	2 731	0
Tvättstuga	30 651	28 165
Sophantering/återvinning	4 825	0
Lås	7 910	12 414
VVS	26 432	23 144
Värmeanläggning/undercentral	0	5 590
Ventilation	1 425	5 444
Elinstallationer	1 974	3 746
Huskropp utvändigt	3 510	0
Tak	13 888	0
Fasad	0	7 200
Fönster	1 116	0
Mark/gård/utemiljö	15 500	0
Garage/parkering	2 187	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 100	0
	121 533	164 262

Periodiskt underhåll

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

Taxebundna kostnader

El	246 698	266 182
Värme	2 034 520	1 934 825
Vatten	183 113	200 251
Sophämtning/renhållning	99 528	89 176
Grovsopor	107 884	109 667
Klottersanering	0	1 675
	2 671 743	2 601 776

Övriga driftskostnader

Försäkring	75 384	68 627
Kabel-TV	44 984	43 256
Bredband	207 624	3 088
	327 992	114 971

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	323 402	307 490
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 750	7 875
Medlemsinformation	549	0
Tele och datakommunikation	31 304	3 605
Telefon	0	3 747
Juridiska åtgärder	54 643	30 975
Revisionsarvode extern revisor	20 325	10 238
Föreningskostnader	2 250	2 257
Styrelseomkostnader	1 502	0
Stämman	0	1 400
Fritids och Trivselkostnader	4 438	0
Förvaltningsarvode	210 992	198 560
Arvode SBC övrigt	0	981
Juridik	0	54 708
Förvaltningsarvoden övriga	15 374	0
Administration	14 263	16 275
Korttidsinventarier	0	7 215
Konsultarvode	5 250	77 475
Medlemsavgift SBC ek för	8 710	8 710
Bidrag och gåvor	0	735
	371 350	424 756

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	70 137	203 769
Sociala kostnader	25 999	66 020
	96 136	269 789

Avskrivningar

Byggnad	734 000	550 000
Förbättringar	61 333	61 333
	795 333	611 333

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 891 430 **5 365 596**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 497 870	-886 537
Årets avskrivningar enligt plan	-795 333	-611 333
Utgående avskrivning enligt plan	-2 293 204	-1 497 870

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

289 126 506 **289 921 840**
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	2009-12-31	2008-12-31
	439 931	0
	439 931	0

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Trygg Hansa	2009-12-31	2008-12-31
Com Hem	69 098	61 565
SBC kvartal 1 2010	11 085	11 246
Vatten	53 655	0
	9 606	0
	143 444	72 811

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2 000 000	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
		0	0	2 029 972
		0	0	2 029 972

Not 7

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	163 862 288	0	0	163 862 288
Upplåtelseavgifter	9 094 439	0	0	9 094 439
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 287 823	421 887	0	865 936
Summa bundet eget kapital	174 244 550	421 887	0	173 822 663
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	6 199	-422 814	429 013	0
Ansamlad förlust	0	927	0	-927
Årets resultat	254 843	254 843	-429 013	429 013
Summa fritt eget kapital	261 042	-167 044	0	428 086
Summa eget kapital	174 505 592	254 843	0	174 250 749

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	2009	2008
Reservering enligt stadgar	865 936	865 936
Reservering enligt stämmobeslut	421 887	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 287 823	865 936



Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,580 %	37 500 000	37 500 000	2013-09-10
Swedbank Hypotek AB	1,420 %	37 500 000	37 500 000	Rörligt lån
Swedbank Hypotek AB	1,540 %	37 500 000	37 500 000	Rörligt lån
Swedbank Hypotek AB	1,540 %	5 500 000	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

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	24 312	22 609
Värme	271 858	247 469
Sophämtning	13 382	9 810
Extern revisor	13 800	7 000
Arvoden	151 250	81 113
Sociala avgifter	52 299	26 300
Ränta	271 004	775 000
Fastighetskötsel	40 000	0
Takskottning	2 962	0
Städning	16 340	0
	857 207	1 169 301



STOCKHOLM den 2 / 15 2010



Gunnar Per-Ola Skrifvare
Ordförande




Cecilia Wallén
Sekreterare



Martin Daniel Svensson
Kassör



Alexander Abrahamsen
Ledamot



José Ignacio Concha Ferreira
Ledamot



Lena Christina Lundborn
Ledamot



Eva Margareta Mannerstråle
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 15 2010



Jan-Ove Brandt
Extern revisör
Auktoriserad revisör



Lina Isaks
Intern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhusen Stockholm

Org nr 769606-6930

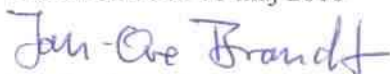
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stjärnhusen Stockholm för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2010



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Lina Isaks