

ÅRSREDOVISNING 2005

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för tiden 1 januari till 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Nina Mäki, kassör
Martin Edgren, ledamot (avgick 060103)
Sören Collin, ledamot
Anna-Lena Nordqvist, suppleant
Samir Demirovic, suppleant

Revisorer

Eva Jansa, auktoriserad revisor
Per Julius, revisorsuppleant (avgick 050715)

Valberedning

Jonas Håkansson
Peter Malmberg (avgick 060113)
Anna Söderberg

Styrelsen har haft elva protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2005.

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar var den 31 dec 2005 70 st. Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och 20 med hyresrätt, samt fyra lokaler, tio garage och fem förråd.

Nya medlemmar

Under året har 13 lägenheter överlåtits, varav föreningen sålde en.

Lgh	Adr	Tillträde	Säljare	Köpare
7	J13,1tr	2006-01-13	Peter Malmberg	Fredrik Brohlin
25	J17,1tr	2005-09-01	Maj-Britt Blommark	Marie Rydh
22	J17,2tr	2005-02-06	Föreningen	Helena Bertilsson & Henrik Petersson
23	J17,3tr	2006-01-13	István & Malena Zsiga	Joakim Hasselgren
28	J19,1tr	2005-07-01	Olle & Bercem Fritzell	Birgitta Larsson
30	J19,3tr	2005-05-02	Don Hugues & Tove Wigardt	Anna Holmqvist & Johannes Edlund
32	J21,2tr	2005-07-15	Per Julius	Sofia Lundmark & Johan Nilsson
36	J21,3tr	2006-01-03	Ulrica Lundgren & Martin Edgren	Johanna Rejdemo & Erik Storbjörk
39	J23,2tr	2005-04-01	Martina Myhran	Fredrik Svanberg & Anna Lihammer
47	J25,2tr	2005-12-01	Viveca Adilz-Conrad	Annika Lundin & Markus Selenius
60	J29,3tr	2005-07-01	Petter Hägerbäck	Johan Anderberg
62	J31,2tr	2006-01-04	Kent Filppu & Gloria Aviles	Christian Larsson & Tina Brännström
71	J33,2tr	2005-11-01	Johan Ericsson & Anna Naesenius	Eva Johansson & Fredrik Lindqvist

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

Prisutvecklingen i vår förening har varit stark och vårt område blir mer och mer populärt. Det genomsnittliga priset 2005 blev 23890 kr/m² (+32 %) och högsta pris blev 27444 kr/m². Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln 1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2005 uppgick till 52 009 000 kr, varav bostäder 27 000 000 kr och lokaler 1 209 000 kr.

Av fastighetens yta är 4693 m² upplåten med bostadsrätt, 1275 m² med hyresrätt och 585 m² garage och lokaler, sammanlagt 6553 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring).

FörvaltningEkonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av WST Fastighetsförvaltning HB. Juristfirma Lars Troedsson har biträtt föreningen i juridiska frågor. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar. Hyreshöjningen för 2005 blev 2,5 % från 1 april. En genomgång av våra försäkringar har gjorts av Factor Insurance Brokers och den visar att föreningen har ett gott skydd till bra villkor och låga premier.

Parkeringsfrågor

Styrelsen fick i uppdrag av föreningsstämman 2003 att förhandla med Stockholms stad om att föreningen övertar gatumark och själva inrättar p-platser. Ett avtal om detta träffades i juni och innebär att föreningen utan kostnad övertar marken samt att vi får ett bidrag för anläggning av nya p-platser (max 13 nytillkommande). Ny detaljplan vann laga kraft i januari 2006. Under våren 2006 kommer fastighetsbildning att ske och när den är klar kan föreningen söka bygglov för nya p-platser. I bästa fall kan anläggningsarbetet börja till sommaren 2006.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll ska enligt lag genomföras vart nionde år och gjordes hösten 2004. Under 2005 har planer för återstående åtgärder och ombesiktning gjorts. Styrelsen har diskuterat med några entreprenörer och beslutat att behålla självdragssystemet i hela fastigheten. Det som måste åtgärdas efter kontrollen och slutbesiktning kommer att göras under våren 2006. Ett antal lägenheter var inte åtkomliga under den första besiktningen och det räcker med att en (1) enda lägenhet inte kan besiktas för att hela föreningen ska underkännas. Det är därför av största vikt att samtliga hushåll medverkar till att underlätta ventilationsåtgärder och besiktning.

Underhåll

För att hålla en god standard och kvalitet på avloppsstammarna har vi högtryckspolat och filmat samtliga stammar i fastigheten, cirka 10 år efter stambytet. Undersökningen visade att stammar och servisledningar är i gott skick. Vattenledningarna i marken utanför J31-37 har renoverats av Stockholm stad.

Samtliga fönsterbleck och alla garagedörrar och entréportar har målats om. Detta är arbeten som berättigar till sk ROT-avdrag (skatteavdrag för arbetskostnaden).

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

Arbetsdagar

På sedvanligt vis har två arbetsdagar genomförts, en på våren och en på hösten. På arbetsdagen i maj sattes en lekstuga upp på innergården. Trädgårdsgruppen har jobbat bra och tagit tag i häckar och rabatter. På arbetsdagen den 22 oktober kom ca 20 personer som städade ur källargångar och gemensamma utrymmen. Ett stort tack till alla de som arbetade med detta!

Planer för 2005

Löpande underhåll kommer att utföras enligt plan. De planer på ett sophus som vi haft har skjutits på framtiden eftersom oklarhet råder om hur Stockholms stads bestämmelser om renhållning ska tillämpas. Det finns i alla fall inget lagstöd för att kräva detta. Vi kommer därför att fortsätta med containrar på arbetsdagarna där grovsopor kan kastas. Dessutom finns Östberga återvinningscentral 5 min härifrån. I övrigt kommer anläggandet av parkeringsplatser vara den stora uppgiften 2006.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att försäljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitallikskott.

Nyckeltal:


Föreningens belåning:	4883 kr/m ² (5112 kr/m ² år 2004)
Månadsavgift (bostadsrätter)	545 kr/m ² (520)
Hyror (hyresrätter)	1071 kr/m ² (1045)
Lokalhyror	656 kr/m ² (629)

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

Resultat av föreningens verksamhet 2005

Årets resultat är 311 946 kr och ackumulerat resultat är 436 227 kr. Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

Stockholm den 29 mars 2006


Jan Drissen
Nina Mäki
Sören Collin
Martin Edgren
Anna-Lena Nordqvist
Samir Demirovic

67

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2005	2004
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		2 781 672	2 576 970
Hyror bostäder		1 390 161	1 422 603
Hyror lokaler		304 722	324 079
Övrigt		122 389	11 091
		4 598 944	4 334 743
Rörelsens Kostnader			
Driftskostnader		-1 686 791	-1 394 892
Underhåll		-321 599	-240 064
Investeringar o yttre underhåll		0	-34 278
Förvaltningskostnader	1,2	-269 156	-260 804
Tomträttsavgäld		-13 300	-13 300
Fastighetsskatt		-263 423	-260 756
Avskrivningar		-292 461	-292 461
Summa kostnader		-2 846 730	-2 496 555
Rörelseresultat före finansiellt		1 752 214	1 838 188
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		14 028	11 647
Räntekostnader		-1 298 269	-1 555 527
Summa finansiellt		-1 284 241	-1 543 880
Resultat efter finansiella poster		467 973	294 308
Avsättning till fond för yttre underhåll		-156 027	-156 027
ÅRETS RESULTAT		311 946	138 281

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	3	78 735 415	78 872 729
Inventarier	3	924 368	1 079 515
Summa anläggningstillgångar		79 659 783	79 952 244
Förutbetalda kostnader mm	4	58 138	1 164
Summa kortfristiga fordringar		58 138	1 164
Kassa o Bank	5	2 271 114	1 578 319
Summa kassa o bank		2 271 114	1 578 319
Summa omsättningstillgångar		2 329 252	1 579 483
SUMMA TILLGÅNGAR		81 989 035	81 531 727
EGET KAPITAL o SKULDER			
Medlemmarnas insats		46 331 734	45 634 008
Upplåtelseavgifter		1 395 679	507 463
Summa bundet eget kapital		47 727 413	46 141 471
Fond för yttre underhåll		682 025	525 998
Ackumulerat resultat		124 281	-14 000
Årets resultat		311 946	138 281
Summa fritt eget kapital		1 118 252	650 279
SUMMA EGET KAPITAL		48 845 665	46 791 750
Skulder till kreditinstitut	6	32 000 000	33 500 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	33 500 000
Leverantörsskulder	7	278 128	359 382
Skatteskuld	8	152 346	246 624
Förutbetalda avgifter och hyror		359 006	300 810
Upplupna kostnader	9	287 370	328 664
Övriga kortfr skulder	10	66 520	4 497
Summa kortfristiga skulder		1 143 370	1 239 977
SUMMA SKULDER		33 143 370	35 265 975
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		81 989 035	81 650 371
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		36 650 000	36 650 000

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

	2005	2004
Resultat efter finansiella poster	311 946	138 281
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 461	292 461
Yttre fond, ökning (+) / minskning (-)	156 027	156 027
<i>Kassaflöde från den löpande verk-samheten före förändr. i rörelsekapital</i>	760 434	586 769
Fordringar, ökning (-) / minskning (+)	-56 974	4 579
Kortfr. Skulder, ökning (+) / minskning (-)	-96 607	-468 952
<i>Kassaflöde från förändr. i rörelsekapital</i>	-153 581	-464 373
Kassaflöde från löpande verksamheten	606 853	122 396
Investeringar i fastigheten	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-329 163
Kassaflöde fr investeringsverksamheten	0	-329 163
Långfrist. skulder, Ökning (+) / minskning (-)	-1 500 000	0
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter	1 585 942	0
Kassaflöde fr finansieringsverksamheten	85 942	0
Årets kassaflöde	692 795	-206 767
Likvida medel vid årets början	1 578 319	1 785 086
Likvida medel vid årets slut	2 271 114	1 578 319
Förändring likvida medel	692 795	-206 767
	0	0

Notanteckningar

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning tillämpas. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Tillgångar o Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad enligt funktionsindeldad uppställningsform.

Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

Not 1	2005	2004
Revisionsarvode	8 910	6 000
Styrelsearvoden	50 000	47 000

Not 2

Föreningen har inga anställda och inga pensionsförpliktelser ed.

Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad	2005	2004
Anskaffningsvärde	54 925 422	54 925 422
Tillfört värde	0	0
Ackumulerad avskrivning	-411 942	-274 628
Årets avskrivning	-137 314	-137 314
Bokfört värde	54 376 166	54 513 480

Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde	24 359 249	24 359 249
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Bokfört värde fastighet	78 735 415	78 872 729
--------------------------------	-------------------	-------------------

Byggnadsinventarier

Ackumulerat anskaffningsvärde	1 551 474	1 222 311
Årets anskaffningar	0	329 163
Ackumulerad avskrivning	-471 959	-316 812
Årets avskrivning	-155 147	-155 147
Bokfört värde	924 368	1 079 515

Taxeringsvärde 2005-12-31

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnad	27 000 000	1 209 000	28 209 000
Mark	23 800 000	0	23 800 000
	50 800 000	1 209 000	52 009 000

Brf Staertesjoen Årsredovisning 2005

Org.nr. 769605-8473

8 (9)

Not 4 Förutbetalda kostnader

Kabel-TV 58 138

Not 5 Kassa o bank

	2005	2004
Kassa	-465	4 583
SHB 334 690 838	1 358 276	773 084
Riksgäldsspar	913 303	800 652
	<u>2 271 114</u>	<u>1 578 319</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2005	2004
Stadshypotek 857971 2,00% rörligt	2 000 000	7 000 000
Stadshypotek 546625	0	5 000 000
Stadshypotek 546626 5,72% 20060601	10 000 000	10 000 000
Spintab 2657609778 3,83% 20070521	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609786 2,098% rörligt	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609760 4,810% 20070921	2 000 000	2 000 000
Spintab 2657192122 2,298% rörligt	3 500 000	3 500 000
Spintab 2750736082 2,098% rörligt	4 000 000	0
Spintab 2750723609 2,098% rörligt	4 500 000	0
	<u>32 000 000</u>	<u>33 500 000</u>
	-1 500 000	

Not 7 Leverantörsskulder

Driftia Förvaltning AB	7 377
Föreningssparbanken	1 000
Bankavgifter	901
Sthlm Vatten	19 635
Renhållningsförvaltningen	15 056
Fortum	2 245
Familjebostäder (fjärrvärme)	217 151
Tenal	14 763
	<u>278 128</u>

Not 8 Skatteskulder

Fastighetsskatt tax 05	260 756
Fastighetsskatt tax 06	263 423
ROT-avdrag	-97 596
Skattekonto	-274 237
	<u>152 346</u>

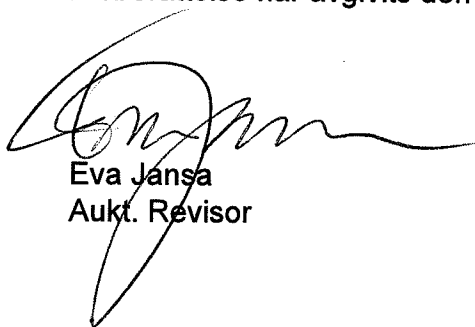
Not 9 Upplupna kostnader

Styrelsearvode	63 640
Revision	6 000
Fjärrvärme	120 000
Räntekostnader	97 730
	<u>287 370</u>

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Moms	6 145
Depositioner	60 375
	<u>66 520</u>

Min revisionsberättelse har avgivits den 80/3 2006



Eva Jansa
Aukt. Revisor

	2005	2004	2003	2002
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN				
3011 Årsavgifter	2 781 672	2 576 970	2 482 596	2 462 146
3021 Hyror bostäder	1 390 161	1 422 603	1 377 384	1 343 403
3022 Hyror lokaler momsade	133 130	166 748	222 716	210 666
3023 Hyror lokaler momsfria	165 277	148 477	86 840	89 065
3110 Deb fastighetssk ej moms	264	144	160	1 504
3112 Deb fastighetssk moms	1 914	3 194	3 672	3 368
3130 Deb uppvärmn momsfri	1 548	2 064	2 064	560
3132 Deb uppvärmn momsad	2 589	3 452	3 452	3 453
3139 Deb övrigt	0	0	0	0
3990 Övr ersättn o intäkter	24 793	11 091	17 655	9 210
3994 Statliga bidrag	97 596	0	0	49 829
	4 598 944	4 334 743	4 196 539	4 173 204
KOSTNADER				
5110 Tomträttsavgäld	13 300	13 300	13 300	13 300
"Leveranser"				
5131 Fjärrvärme	817 176	810 117	811 343	599 994
5132 El	61 913	65 751	48 389	39 630
5133 Vatten o avlopp	143 338	157 093	162 537	152 716
5135 Sophämtning	64 445	61 998	55 169	65 587
5136 Städning	140 927	152 973	95 784	95 501
5137 Fastih.skötsel/snöröjn.	217 940	150 785	118 768	120 278
5138 Kabel-TV/Bredband	223 110	-31 290	105 000	105 000
5139 Övriga leveranser	0	0	0	5 043
5197 Förbr.inventarier	3 564	12 788	10 929	0
5198 Förbr.mtrl	14 378	12 293	5 620	0
5199 Övriga fastigh.kostn.	0	2 384	0	0
Leveranser	1 686 791	1 394 892	1 413 539	1 183 749
Underhåll				
5170 Gården	12 330	6 480	2 178	536
5171 Vatten o sanitet	62 204	47 819	7 922	99 144
5172 Värme	0	3 681	57 325	129 061
5173 Tvättstuga	18 758	8 523	3 566	-1 340
5174 Elanläggning	0	15 273	25 602	18 140
5175 Ventilation	6 257	63 106	2 710	2 049
5177 Huskropp	211 125	60 464	-500	63 241
5178 Markytor	7 425	0	80 816	0
5179 Övrigt	3 500	34 718	25 162	21 367
Underhåll	321 599	233 584	202 603	331 662
Investeringar				
5184 Elanläggning	0	0	60 031	0
5187 Huskropp	0	0	0	46 684
5189 Övrigt	0	34 278	0	33 945
Investeringar o yttre underhåll	0	34 278	60 031	80 629
Egen administration				
5010 Lokalhyra	0	0	0	500
5410 Förbr.inventarier ej fastigh.	0	0	7 907	37 233
5460 Förbr.mtrl ej fastigh.	826	0	0	1 346
6110 Kontorsmtrl	1 621	1 351	0	996
6200 Telefon o porto	2 601	2 751	3 377	3 306
6240 Datakostnader	10 693	5 002	7 310	922
6290 Övriga kontorskostn	0	0	0	0
6291 Sammantr.kostn	1 916	0	100	1 044
6981 Föreningsavg.	4 134	4 134	4 135	2 981
7610 Utbildning	1 239	2 134	4 393	0
	23 030	15 372	27 222	48 328

	2005	2004	2003	2002
Försäkring				
5192 Fastigh.försäkr.	45 925	42 921	39 019	39 222
Förvaltningskostn. mm externt				
6420 Revision	8 910	6 000	0	999
6431 Kameral förv.	102 696	100 814	100 648	98 344
6433 Juridisk förv.	5 568	19 027	0	0
6490 Övrigt	8 414	0	0	1 671
6550 Konsultarvoden	0	0	0	57 247
6570 Bank	5 722	6 074	4 559	7 650
6590 Övr. främmande tjänster	0	0	4 455	11 386
	131 310	131 915	109 662	177 297
Interna arvoden				
7010 Interna styr.arv.	50 000	47 000	42 000	30 000
7011 Upplupet styrelsearvode	0	0	10 216	0
7510 Arb.givaravg.	13 640	12 906	11 684	8 346
Intern representation	0	0	0	0
	63 640	59 906	63 900	38 346
Övriga driftskostnader				
6991 Övrigt	3 238	10 690	7 851	18 771
Medlemskostnader				
7690 Gårdsfester mm	2013	0	3007	16 399
Förvaltning	269 156	260 804	250 661	338 363
Avskrivningar				
7821 Byggnad	137 314	137 314	137 314	137 314
7823 Bredbandsanläggning	32 916	32 916	0	0
7831 Byggn.invent.	122 231	122 231	122 231	122 231
Avskrivningar	292 461	292 461	259 545	259 545
Yttre fond				
8874 Yttre fond, nettoförändring	156 027	156 027	151 632	143 916
Finansiella intäkter o kostnader				
8211 Utdeln aktier skattefri	0	0	0	0
8212 Utdelningar fond	0	0	0	0
8322 Vinst fondavyttring	0	0	0	0
	0	0	0	0
8300 Intäktsräntor	14 488	9 457	22 590	39 841
8314 Ränta skattekonto	-460	2 190	28	9
	14 028	11 647	22 618	39 850
8400 Utgiftsräntor	1 298 078	1 555 189	1 702 227	1 808 760
8414 Räntor ej avdragsgilla	191	338	8 851	5 444
8490 Övriga finansiella kostnader	0	0	0	50
	1 298 269	1 555 527	1 711 078	1 814 254
8822 Förlust fondavyttring	0	0	0	0
	0	0	0	0
Skatter				
5191 Fastighetsskatt	263 423	260 756	259 440	246 840
8910 Schablonskatt	0	0	0	-1
RESULTAT	311 946	144 761	-102 672	-199 203

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen

Org nr 769605-8473

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

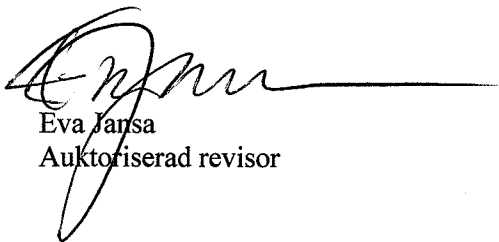
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 30 mars 2006



Eva Jansa
Auktoriserad revisor