

ÅRSREDOVISNING 2007

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för tiden 1 januari till 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Nina Mäki, kassör
Samir Demirovic, ledamot
Sören Collin, ledamot
Henrik Dremé, suppleant
Eva Johansson, suppleant
Niclas Olsson, suppleant

Revisorer

Eva Jansa, auktoriserad revisor
Karin Norlin, aukt. revisor, suppleant

Valberedning

Anna-Lena Nordqvist, sammankallande
Birgitta Larsson
Johanna Rejdemo

Styrelsen har haft tolv protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2007.

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar var den 31 dec 2006 71 st och den 31 december 2007 73 st.

Nya medlemmar

Under året har nio lägenheter överlåtits, varav föreningen sålde två. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
88	J39, 1tr	2007-06-01	Åke Fabian Holm db	Anna & Thomas Lundblad
85	J39, 1tr	2007-06-08	Anna & Thomas Lundblad	Andreas Johansson & Madeleine Jerfström
1	J11, 1tr	2007-06-29	Föreningen	Susanne Lind
79	J37, 1tr	2007-07-01	Föreningen	Johan Enander
41	J23, 3tr	2007-07-02	Thomas von Sydow	Jenny Sarén & Henrik Thorsell
58	J29, 1tr	2007-11-28	Olle & Elisabeth Eddesten	Sofia Gravander Valentin & Johan Åkesson
9	J13, 3tr	2007-12-14	Elin & Anders Sved	Erik Sundström & Emma Wallin
61	J31, 1tr	2007-12-17	Jonas Granberg	Mikael Rosbacke
23	J17, 3tr	2008-04-21	Joakim Hasselgren	Allan Wickberg

Prisutvecklingen i vår förening har varit stark, även om en liten avmattning märkts under senhösten, och vårt område är mycket populärt. Det genomsnittliga priset 2007 blev 31 984 kr/m² (+12 % jämfört med 2006) och högsta pris blev 35 000 kr/m² (+13 %).

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2007 uppgick till 79 004 000 kr, varav bostäder 52 000 000 kr och lokaler 1 004 000 kr. En ökning med 52 % mot 2006. Genom sänkningen av fastighetsskatten till 0,4 % kom vi undan med blotta förskräckelsen.

Av fastighetens yta är 4 693 m² upplåten med bostadsrätt, 1 275 m² med hyresrätt och 585 m² garage och lokaler, sammanlagt 6 553 m².

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt och 17 med hyresrätt, samt fyra lokaler, tio garage och fem förråd. Därutöver finns 42 P-platser på mark som hyrs ut.

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts 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. Hyrorna för bostadshyresgäster höjdes med 1,4 procent från 2007-07-01. Månadsavgifterna för bostadsrättshavare har varit oförändrade.

Parkeringsfrågor

Under våren och sommaren anlades 36 st parkeringsplatser på gatan J31-35 samt 6 st på angränsande ytor. Därav 27 st med motorvärmare. Därmed har den resa som påbörjades våren 2003 lyckligt avslutats. Genom att förvärva marken av Stockholms stad fick vi möjligheten att upplåta p-platser till oss själva och till lägre kostnad än annars. Samtliga p-platser har hyrts ut till medlemmar eller hyresgäster i föreningen, och i dagsläget är endast fem stycken i kön.

Kodlås

Samtliga entréportar och källardörrar har försetts med kodlås med läsare för bricka.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll

Under året har de återstående åtgärderna utförts, ventilationen kontrollerats och godkänts. Nästa besiktning kommer att ske 2016.

Underhåll

Samtliga gångvägar och trottoarer har asfalterats. Samtliga cykelställ har bytts ut. Ny dränering och dagvattenbrunnar har anlagts på garageplan. Fasaden efter J11-15 har fått ny isolering och dränering under jord. Ett stängsel har satts upp efter muren mot garageplan. Entreprenör har varit NCC Roads.

Arbetsdagar

På sedvanligt vis har två arbetsdagar genomförts, en på våren och en på hösten. På arbetsdagen den 6 oktober kom många boende som jobbade med trädgårdsarbete och plantering. En uteplats vid hörnan Järnlundsvägen 25 anlades där det förut var en piskställning. Ett stort tack till alla de som arbetade med detta!. För de som ville komma var det sedan pubkväll i föreningslokalen.

Planer för 2008

Vi kommer att ta fram en ny långsiktig underhållsplan i samarbete med Fastighetsägarna. Fastigheten kommer att energideklarerats enligt lagkrav. Återställningsarbeten (plantering av växter mm) efter J11-15 och fortsatta arbeten med utemiljön är planerade. I övrigt kommer vi utföra mindre förebyggande underhåll.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. Under 2007 har stora investeringar gjorts i bl.a låssystem och p-platser som föreningen kunnat finansiera ur egen kassa. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott. De ökade kostnader som de höjda räntorna medför har kunnat motverkas genom amorteringar samt bättre placering av likvida medel.

Nyckeltal:

Kr/m ²	2007	2006	2005	2004
Föreningens belåning	4 272	4 578	4 883	5 112
Månadsavgift (bostadsrätter)	545	545	545	520
Hyror (hyresrätter)	1 089	1 072	1 072	1 046
Lokalhyror	656	656	656	629

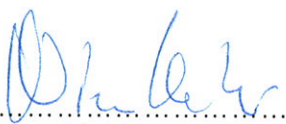
För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

Resultat av föreningens verksamhet 2007

Årets resultat är -314 985 kr och ackumulerat resultat är 703 120 kr. Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

Stockholm den 31 mars 2008


.....
Jan Driessen

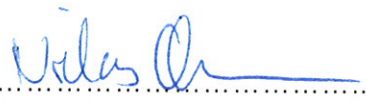

.....
Nina Mäki


.....
Sören Collin


.....
Samir Demirovic


.....
Henrik Dremé


.....
Eva Johansson


.....
Niclas Olsson

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2007	2006
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		2 802 045	2 833 342
Hyror bostäder		1 433 783	1 374 681
Hyror lokaler		238 328	292 907
Övrigt		339 239	28 940
		4 813 395	4 529 870
Rörelsens Kostnader			
Driftskostnader		-1 572 982	-1 655 080
Underhåll		-1 778 384	-284 232
Investeringar o yttre underhåll		0	0
Förvaltningskostnader	1,2	-326 554	-272 642
Tomträttsavgäld		-13 300	-13 300
Fastighetsskatt		-241 124	-266 090
Avskrivningar		-390 839	-292 461
Summa kostnader		-4 323 183	-2 783 805
Rörelseresultat före finansiellt		490 212	1 746 065
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		92 700	33 708
Räntekostnader		-1 160 885	-1 041 868
Summa finansiellt		-1 068 185	-1 008 160
Resultat efter finansiella poster		-577 973	737 905
Avsättning till fond för yttre underhåll		-237 012	-156 027
Återföring från yttre fond		500 000	0
ÅRETS RESULTAT		-314 985	581 878

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	3	78 460 787	78 598 101
Om- och tillbyggnader	3	983 029	0
Inventarier	3	1 033 832	769 221
Summa anläggningstillgångar		80 477 648	79 367 322
Förutbetalda kostnader mm	4	3 325	23 365
Summa kortfristiga fordringar		3 325	23 365
Kassa o Bank	5	3 096 487	3 546 882
Summa kassa o bank		3 096 487	3 546 882
Summa omsättningstillgångar		3 099 812	3 570 247
SUMMA TILLGÅNGAR		83 577 460	82 937 569
EGET KAPITAL o SKULDER			
Medlemmarnas insats		48 172 208	47 010 409
Upplåtelseavgifter		5 073 063	2 809 562
Summa bundet eget kapital		53 245 271	49 819 971
Fond för yttre underhåll		575 064	838 052
Ackumulerat resultat		1 018 105	436 227
Årets resultat		-314 985	581 878
Summa fritt eget kapital		1 278 184	1 856 157
SUMMA EGET KAPITAL		54 523 455	51 676 128
Skulder till kreditinstitut	6	28 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder	7	299 631	279 068
Skatteskuld	8	210 740	263 796
Förutbetalda avgifter och hyror		268 575	307 206
Upplupna kostnader	9	198 056	343 679
Övriga kortfr skulder	10	77 003	67 692
Summa kortfristiga skulder		1 054 005	1 261 441
SUMMA SKULDER		29 054 005	31 261 441
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		83 577 460	82 937 569
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		36 650 000	36 650 000

Kassaflödesanalys

	2007	2006
Resultat efter finansiella poster	-314 985	581 878
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	390 839	292 461
Yttre fond, ökning (+) / minskning (-)	-262 988	156 027
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr. i rörelsekapital</i>	-187 134	1 030 366
Fordringar, ökning (-) / minskning (+)	20 040	34 773
Kortfr. Skulder, ökning (+) / minskning (-)	-207 436	118 071
<i>Kassaflöde från förändr. i rörelsekapital</i>	-187 396	152 844
Kassaflöde från löpande verksamheten	-374 530	1 183 210
Investeringar i fastigheten	-1 034 767	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-466 398	0
Kassaflöde fr investeringsverksamheten	-1 501 165	0
Långfrist. skulder, Ökning (+) / minskning (-)	-2 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter	3 425 300	2 092 558
Kassaflöde fr finansieringsverksamheten	1 425 300	92 558
Årets kassaflöde	-450 395	1 275 768
Likvida medel vid årets början	3 546 882	2 271 114
Likvida medel vid årets slut	3 096 487	3 546 882
Förändring likvida medel	-450 395	1 275 768
	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 funktionsindelad uppställningsform.

Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

Not 1	2007	2006
Revisionsarvode	8 044	9 900
Styrelsearvoden	70 000	50 000

Not 2

Föreningen har inga anställda och inga pensionsförpliktelser ed.

Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad	2007	2006
Anskaffningsvärde	54 925 422	54 925 422
Tillfört värde	0	0
Akkumulerad avskrivning	-686 570	-549 256
Årets avskrivning	-137 314	-137 314
Bokfört värde	54 101 538	54 238 852

Mark

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

Bokfört värde fastighet	79 443 816	78 598 101
--------------------------------	-------------------	-------------------

Byggnadsinventarier

Akkumulerat anskaffningsvärde	1 551 474	1 551 474
Årets anskaffningar	466 398	0
Akkumulerad avskrivning	-782 253	-627 106
Årets avskrivning	-201 787	-155 147
Bokfört värde	1 033 832	769 221

Om- och tillbyggnader

Akkumulerat anskaffningsvärde	1 034 767	0
Årets anskaffningar	0	0
Akkumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-51 738	0
Bokfört värde	983 029	0

Taxeringsvärde 2007-12-31

	Bostäder	Lokaler	
Byggnad	52 000 000	1 004 000	53 004 000
Mark	26 000 000	0	26 000 000
	78 000 000	1 004 000	79 004 000

Not 4 Förutbetalda kostnader

Exploateringskontoret	3 325
	3 325

Not 5 Kassa o bank

	2007	2006
Kassa	1 736	8 422
SHB 334 690 838	372 711	1 895 665
Riksgäldsspar	2 722 040	1 642 795
	3 096 487	3 546 882

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2007	2006
Stadshypotek 857971 5,040% 20080303	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 952729 4,300% rörligt	10 000 000	10 000 000
Spintab 2657609778 4,892% rörligt	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609786 5,028% rörligt	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609760 4,810% 20070921	0	2 000 000
Spintab 2657192122 5,228% rörligt	1 500 000	1 500 000
Spintab 2750723609 5,028% rörligt	4 000 000	4 000 000
Spintab 2750723591 5,028% rörligt	4 500 000	4 500 000
	28 000 000	30 000 000

Amortering -2 000 000

Not 7 Leverantörsskulder

Driftia Förvaltning AB	8 011
Driftia Förvaltning AB	6 625
Bankavgifter	1 202
Sthlm Vatten	9 927
Sthlm Vatten	5 799
Fortum	156
Fortum	278
Familjebostäder (fjärrvärme)	245 825
Kajsas städ	5 750
Trafikkontoret	16 058
	299 631

Not 8 Skatteskulder

Fastighetsskatt tax 07	266 090
Fastighetsskatt tax 08	213 240
	0
Skattekonto	-268 590
	210 740

Not 9 Upplupna kostnader

Revision	8 000
Fjärrvärme	100 000
Räntekostnader	90 056
	198 056

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Moms	2 523
Depositioner	61 144
Övrigt	13 336
	<hr/>
	77 003

Min revisionsberättelse har avgivits den 7/4 2008



Eva Jansa
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen
Org nr 769605-8473

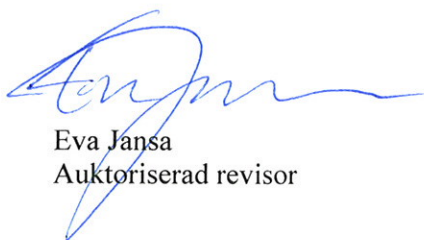
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2008



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

	2007	2006	2005	2004	2003
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN					
3011 Årsavgifter	2 802 045	2 833 342	2 781 672	2 576 970	2 482 596
3021 Hyror bostäder	1 433 783	1 374 681	1 390 161	1 422 603	1 377 384
3022 Hyror lokaler momsade	209 908	200 500	133 130	166 748	222 716
3023 Hyror lokaler momsfria	28 200	92 143	165 277	148 477	86 840
3110 Deb fastighetskk ej moms	220	264	264	144	160
3112 Deb fastighetskk moms	0	0	1 914	3 194	3 672
3130 Deb uppvärmn momsfri	0	0	1 548	2 064	2 064
3132 Deb uppvärmn momsad	0	0	2 589	3 452	3 452
3139 Deb övrigt	0	0	0	0	0
3960 Överlåtelse- o pantavgifter	15 670	17 440	24 793	11 091	17 655
3990 Uthyrning föreningslokal	8 569	11 500	0	0	0
3994 Statliga bidrag	315 000	0	97 596	0	0
	4 813 395	4 529 870	4 598 944	4 334 743	4 196 539
KOSTNADER					
5110 Tomträttsavgäld	13 300	13 300	13 300	13 300	13 300
"Leveranser"					
5131 Fjärrvärme	828 489	759 953	817 176	810 117	811 343
5132 El	80 083	80 677	61 913	65 751	48 389
5133 Vatten o avlopp	124 929	88 638	143 338	157 093	162 537
5135 Sophämtning	74 610	68 964	64 445	61 998	55 169
5136 Städning	85 979	159 435	140 927	152 973	95 784
5137 Fastih.skötsel/snöröjn.	124 298	246 847	217 940	150 785	118 768
5138 Kabel-TV/Bredband	234 050	237 469	223 110	-31 290	105 000
5139 Övriga leveranser	0	0	0	0	0
5197 Förbr.inventarier	1 001	0	3 564	12 788	10 929
5198 Förbr.mtrl	19 543	13 097	14 378	12 293	5 620
5199 Övriga fastigh,kostn.	0	0	0	2 384	0
Leveranser	1 572 982	1 655 080	1 686 791	1 394 892	1 413 539
Underhåll					
5170 Gården	213 578	25 399	12 330	6 480	2 178
5171 Vatten o sanitet	28 360	0	62 204	47 819	7 922
5172 Värme	19 165	114 093	0	3 681	57 325
5173 Tvättstuga	22 243	25 313	18 758	8 523	3 566
5174 Elanläggning	0	2 870	0	15 273	25 602
5175 Ventilation	23 035	54 326	6 257	63 106	2 710
5177 Huskropp	316 987	54 459	211 125	60 464	-500
5178 Markytor	1 116 266	0	7 425	0	80 816
5179 Övrigt	38 750	7 772	3 500	34 718	25 162
Underhåll	1 778 384	284 232	321 599	233 584	202 603
Investeringar					
5184 Elanläggning	0	0	0	0	60 031
5187 Huskropp	0	0	0	0	0
5189 Övrigt	0	0	0	34 278	0
Investeringar o yttre underhåll	0	0	0	34 278	60 031
Egen administration					
5010 Lokalhyra	0	0	0	0	0
5410 Förbr.inventarier ej fastigh.	0	1 257	0	0	7 907
5460 Förbr.mtrl ej fastigh.	0	0	826	0	0
6110 Kontorsmtrl	2 315	1 648	1 621	1 351	0
6200 Telefon o porto	2 827	2 840	2 601	2 751	3 377
6240 Datakostnader	9 745	148	10 693	5 002	7 310
6290 Övriga kontorskostn	0	0	0	0	0
6291 Sammantr.kostn	0	3 796	1 916	0	100
6981 Föreningsavg.	4 134	4 134	4 134	4 134	4 135
7610 Utbildning	1 000	990	1 239	2 134	4 393
	20 021	14 813	23 030	15 372	27 222

	2007	2006	2005	2004	2003
Försäkring					
5192 Fastigh.försäkr.	48 956	47 762	45 925	42 921	39 019
Förvaltningskostn. mm externt					
6420 Revision	10 044	9 900	8 910	6 000	0
6431 Kameral förv.	104 544	103 200	102 696	100 814	100 648
6433 Juridisk förv.	9 148	6 663	5 568	19 027	0
6490 Övrigt	0	3 000	8 414	0	0
6550 Konsultarvoden	0	0	0	0	0
6570 Bank	7 749	6 297	5 722	6 074	4 559
6590 Övr. främmande tjänster	11 001	0	0	0	4 455
	142 486	129 060	131 310	131 915	109 662
Interna arvoden					
7010 Interna styr.arv.	70 000	50 000	50 000	47 000	42 000
7011 Upplupet styrelsearvode	0	0	0	0	10 216
7510 Arb.givaravg.	21 149	14 960	13 640	12 906	11 684
	91 149	64 960	63 640	59 906	63 900
Övriga driftskostnader					
6991 Övrigt	15 842	7 165	3 238	10 690	7 851
Medlemskostnader					
7690 Gärdsfester mm	8100	8882	2013	0	3007
Förvaltning	326 554	272 642	269 156	260 804	250 661
Avskrivningar					
7821 Byggnad	137 314	137 314	137 314	137 314	137 314
7822 Om- o tillbyggnad	51 738	0	0	0	0
7823 KabelTVanläggning	32 916	32 916	32 916	32 916	0
7831 Byggn.invent.	168 871	122 231	122 231	122 231	122 231
Avskrivningar	390 839	292 461	292 461	292 461	259 545
Yttre fond					
8874 Yttre fond, nettoförändring	237 012	156 027	156 027	156 027	151 632
8875 Återföring från yttre fond	-500 000	0	0	0	0
	-262 988	156 027	156 027	156 027	151 632
Finansiella intäkter o kostnader					
8300 Intäktsräntor	90 495	34 189	14 488	9 457	22 590
8314 Ränta skattekonto	2 205	-481	-460	2 190	28
	92 700	33 708	14 028	11 647	22 618
8400 Utgiftsräntor	1 158 975	1 041 268	1 298 078	1 555 189	1 702 227
8414 Räntor ej avdragsgilla	1 910	600	191	338	8 851
8490 Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0
	1 160 885	1 041 868	1 298 269	1 555 527	1 711 078
Skatter					
5191 Fastighetsskatt	213 240	266 090	263 423	260 756	259 440
8910 Schablonskatt	0	0	0	0	0
8920 Skatt pga eftertaxering	27 884				
RESULTAT	-314 985	581 878	311 946	144 761	-102 672