

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

ÅRSREDOVISNING 2004

Styrelsen för bostadsrättföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för tiden 1 januari till 31 december 2004.

Förvaltningsberättelse**Styrelsens arbete**

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Nina Mäki, kassör
Anders Petterson, ledamot
Anna Söderberg, ledamot*)
Anna-Lena Nordqvist, suppleant
Peter Malmberg, suppleant

Revisorer

Eva Jansa, auktoriserad revisor
Birgitta Collin, revisorsuppleant

Valberedning

Martin Edgren
Sören Collin
Gunnar Nelson (avgick 1 december 2004)

*) namnändrat från Bertilsson

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2004.

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar har under år 2004 varit 69 st. Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt och 21 med hyresrätt, samt fyra lokaler, tio garage och fem förråd.

Under 2004 har nio bostadsrätter sålts. Den genomsnittliga köpeskillingen var 18125 kr/kvm.

Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
4	J11,1tr	2004-08-02	Torleif Johansson	Kristina Aimplid & Allan Sundberg
8	J13,2tr	2004-12-01	Gunnar Nelson	Malin Bengtsson & Jonas Håkansson
9	J13,2tr	2004-12-15	Assar & Kirsti Ählin	Elin & Anders Sved
13	J15,2tr	2004-11-01	Susanna Wettin	Katarina Palm
32	J21,2tr	2004-03-01	Mattias Andersson	Per Julius
54	J27,3tr	2004-12-30	Klaus Lund-Larsen	Linda Fjällström & Olof Olsson
62	J31,2tr	2004-03-01	Towe Degerlund	Kent Filppu & Gloria Aviles
73	J35,1tr	2004-12-11	Ann de la Cour	Johan Bergmark
85	J39,1tr	2005-01-21	Mikael Perlitz & Johanna Hultin	Anna & Thomas Lundblad

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna!

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln 1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2004 uppgick till 52 009 000 kr, varav bostäder 27 000 000 kr och lokaler 1 209 000 kr, en ökning med 1 465 000 kr.

Av fastighetens yta är 4622 m² upplåten med bostadsrätt, 1346 m² med hyresrätt och 585 m² garage och lokaler.

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

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 2004 blev 4 % från 1 april.

Bredband

Genom avtal med Bostream (numera Bredbandsbolaget) installerades bredband i fastigheten under våren 2004. Nu kan alla hushåll få 100 Mbits bredband. Det är f.n. ca 40 st hushåll anslutna.

Kabel-TV

Föreningen har tecknat nytt avtal med Canal Digital. Avtalet gäller på tre år och möjliggjorde en sänkning av avgiften till 120 kr/mån.

Parkeringsfrågor

Styrelsen fick i uppdrag av föreningsstämman 2003 att förhandla med Stockholms stad om att föreningen övertar gatumark och själva inrättar p-platser istället för att Europark tar över. Handläggningen på gatukontoret har tagit tid och ännu har inget avtal skrivits med Stockholm Stad. Styrelsen har försökt driva på processen, men nu avvaktar man att detaljplanen ska bli klar. När avtalet är klart och vi vet hur stor vår kostnad blir, och därmed vad p-platserna får för hyra, kommer vi gå ut med intresseanmälan. Blir listan övertecknad kommer lottning att ske.

Fyra garage som hyrts ut till utomstående personer har sagts upp, och dessa överklagade till hyresnämnden. Efter att nämnden givit föreningen rätt har de lediga garagen hyrts ut till medlemmar enligt kölistan.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll ska enligt lag genomföras vart nionde år, och har genomförts under oktober-november. Det som måste åtgärdas efter kontrollen kommer att göras under våren 2005.

Underhåll

För att hålla en god standard och kvalitet på stammarna har styrelsen beslutat att högtryckspola och filma samtliga stammar i fastigheten, cirka 10 år efter stambytet. Spolningen har redan avklarats på Järnlundsvägen 17-21 och resterande kommer att spolans under våren 2005.

Samtliga källarfönster har målats om.

Arbetsdagar

På sedvanligt vis har två arbetsdagar genomförts, en på våren och en på hösten. Trädgårdsgruppen har jobbat bra och tagit tag i häckar och rabatter. På arbetsdagen den 16 oktober kom ca 20 personer som städade ur källargångar och gemensamma utrymmen. Då planterades även lökar och en del plantor. 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. Under 2005 kommer arbeten som berättigar till ROT-avdrag genomföras. Målning av entréportar, garagedörrar och samtliga fönsterbleck kommer att utföras.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att försälas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott. Månadsavgiften för bostadsrätter höjdes med 5 % från den 1 januari 2005. Orsaken är kostnadshöjningar för främst fjärrvärme, renhållning och fastighetsskatt under flera år. Ambitionen är att så långt möjligt hålla månadsavgifterna på en fortsatt låg nivå.

Nyckeltal:

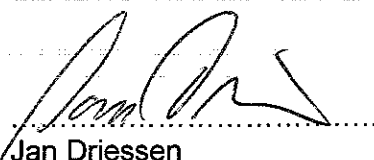
Föreningens beläning:	5112 kr/m ²
Månadsavgift (bostadsrätter)	520 kr/m ² (545 kr/m ² från 2005)
Hyror (hyresrätter)	1045 kr/m ² i snitt
Lokalhyror	629 kr/m ² i snitt

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

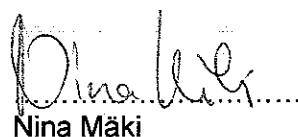
Resultat av föreningens verksamhet 2004

Årets resultat är 138 281 kr och ackumulerat resultat är 124 281kr.
Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

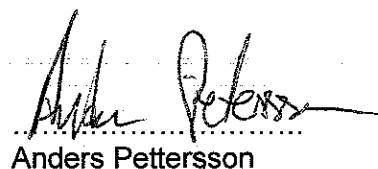
Stockholm den 20 mars 2005



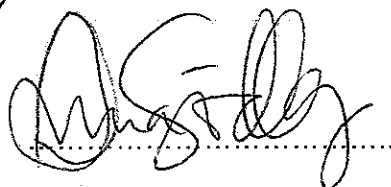
Jan Driessen



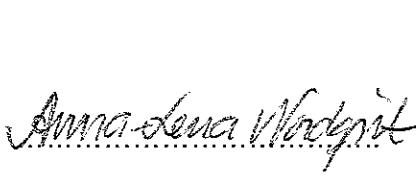
Nina Mäki



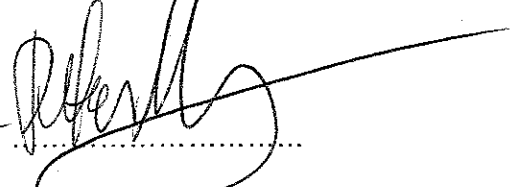
Anders Pettersson



Anna Söderberg




Anna-Lena Nordqvist



Peter Malmberg

Revisionsberättelsen har avgivits den 29/3 2005.



.....
Eva Jansa
Autkt. revisor

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2004	2003
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		2 576 970	2 482 596
Hyror bostäder		1 422 603	1 377 384
Hyror lokaler		324 079	318 904
Övrigt		11 091	17 655
		4 334 743	4 196 539
Rörelsens Kostnader			
Driftskostnader		-1 394 892	-1 413 539
Underhåll		-240 064	-204 781
Investeringar o yttre underhåll		-34 278	-60 031
Förvaltningskostnader	1,2	-260 804	-250 661
Tomträttsavgäld		-13 300	-13 300
Fastighetsskatt		-260 756	-259 440
Avskrivningar		-292 461	-259 545
Summa kostnader		-2 496 555	-2 461 297
Rörelseresultat före finansiellt		1 838 188	1 735 242
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		11 647	22 618
Räntekostnader		-1 555 527	-1 711 078
Summa finansiellt		-1 543 880	-1 688 460
Resultat efter finansiella poster		294 308	46 782
Avsättning till fond för yttre underhåll		-156 027	-151 632
ARETS RESULTAT		138 281	-104 850

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3	78 872 729	79 010 043
Inventarier	3	1 079 515	905 499
		79 952 244	79 915 542
Summa anläggningstillgångar		79 952 244	79 915 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader mm	4	1 164	5 743
Summa kortfristiga fordringar		1 164	5 743
Kassa o Bank	5	1 578 319	1 785 086
Summa kassa o bank		1 578 319	1 785 086
Summa omsättningstillgångar		1 579 483	1 790 829
SUMMA TILLGÅNGAR		81 531 727	81 706 371
EGET KAPITAL o SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insats		45 634 008	45 634 008
Summa bundet eget kapital		45 634 008	45 634 008
Fritt eget kapital			
Upplåtelseavgifter		507 463	507 463
Ackumulerat resultat		-14 000	90 850
Årets resultat		138 281	-104 850
Summa fritt eget kapital		631 744	493 463
SUMMA EGET KAPITAL		46 265 752	46 127 471
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		525 998	369 971
Summa avsättningar		525 998	369 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	33 500 000	33 500 000
Summa långfristiga skulder		33 500 000	33 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7	359 382	67 842
Skatteskuld	8	246 624	259 440
Förutbetalda avgifter och hyror		300 810	278 094
Upplupna kostnader	9	328 664	821 470
Övriga kortfr skulder	10	4 497	282 083
Summa kortfristiga skulder		1 239 977	1 708 929
SUMMA SKULDER		35 265 975	35 578 900
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		81 531 727	81 706 371
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		36 650 000	36 650 000

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

	2004	2003
Revisionsarvode	6 000	0
Styrelsearvoden	47 000	50 000

Not 2

Föreningen har inga anställda och inga pensionsförpliktelser ed.

Not 3 Anläggningstillgångar**Byggnad**

	2004	2003
Anskaffningsvärde	54 925 422	54 925 422
Tillfört värde	0	0
Akkumulerad avskrivning	-274 628	-137 314
Årets avskrivning	-137 314	-137 314
Bokfört värde	54 513 480	54 650 794

Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde	24 359 249	24 359 249
Bokfört värde fastighet	78 872 729	79 010 043

Byggnadsinventarier

Akkumulerat anskaffningsvärde	1 222 311	1 222 311
2001 Tvättstuga (723 492)		
2002 Föreningslokal (498 819)		
Årets anskaffningar (Bredband)	329 163	0
Akkumulerad avskrivning	-316 812	-194 581
Årets avskrivning	-155 147	-122 231
Bokfört värde	1 079 515	905 499

Not 4 Förutbetalda kostn./uppl. intäkter	2004	2003
Avgifter	1 164	0

Not 5 Kassa o bank	2004	2003
Kassa	4 583	8 656
Postgiro 18 11 88-4	0	249 747
SHB 334 690 838	773 084	1 526 683
Riksgäldsspar	800 652	0
	1 578 319	1 785 086

Not 6 Skulder till kreditinstitut	2004	2003
Stadshypotek 774580 2,60% rörligt	3 500 000	7 000 000
Stadshypotek 774581 2,90% 200506	3 500 000	
Stadshypotek 546625 5,53% 200506	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 546626 5,72% 200606	10 000 000	10 000 000
Spintab 2657609778 3,83% 200705	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609786 4,20% 200509	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609760 4,81% 200709	2 000 000	2 000 000
Spintab 2657192122 3,73%	3 500 000	3 500 000
	33 500 000	33 500 000

Not 7 Leverantörsskulder

Driftia Förvaltning AB	6 125
Driftia Förvaltning AB	13 826
WST	3 000
WST	2 750
Bankavgifter	906
Sthlm Vatten	8 873
Sthlm Vatten	10 632
ARM Miljöanalys	11 220
ARM Miljöanalys	3 000
Familjebostäder	283 906
Fortum	249
Elverket	796
Elverket	111
Elverket	1 326
Elverket	2 662
Tenal	10 000
	359 382

Not 8 Skatteskulder

Fastighetsskatt tax 04	259 440
Fastighetsskatt tax 05	260 756
Skattkonto	-273 572
	246 624

Not 9 Upplupna kostnader

Styrelsearvode	59 906
Revision	6 000
Fjärrvärme	120 000
Räntekostnader	142 758
	328 664

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Moms	1 162
Överbetalningar	577
Dubbelbetald avgift	2 758
	<hr/>
	4 497

Bilaga till årsredovisning Brf Staertesjoen 2004

	2004	2003	2002	1 (2)
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN				
3011 Årsavgifter	2 576 970	2 482 596	2 462 146	
3021 Hyror bostäder	1 422 603	1 377 384	1 343 403	
3022 Hyror lokaler momsade	166 748	222 716	210 666	
3023 Hyror lokaler moms fria	148 477	86 840	89 065	
3110 Deb fastighetssk ej moms	144	160	1 504	
3112 Deb fastighetssk moms	3 194	3 672	3 368	
3130 Deb uppvärmn moms fri	2 064	2 064	560	
3132 Deb uppvärmn momsad	3 452	3 452	3 453	
3139 Deb övrigt	0	0	0	
3990 Övr ersättn o intäkter	11 091	17 655	9 210	
3994 Övrigt	0	0	49 829	
	4 334 743	4 196 539	4 173 204	
KOSTNADER				
5110 Tomträttsavgäld	13 300	13 300	13 300	
"Leveranser"				
5131 Fjärrvärme	810 117	811 343	599 994	
5132 El	65 751	48 389	39 630	
5133 Vatten o avlopp	157 093	162 537	152 716	
5134	0	0		
5135 Sophämtning	61 998	55 169	65 587	
5136 Städning	152 973	95 784	95 501	
5137 Fastih.skötsel/snöröjn.	150 785	118 768	120 278	
5138 Kabel-TV/Bredband	-31 290	105 000	105 000	
5139 Övriga leveranser	0	0	5 043	
5197 Förbr.inventarier	12 788	10 929	0	
5198 Förbr.mtrl	12 293	5 620	0	
5199 Övriga fastigh.kostn.	2 384	0	0	
5210 Hyra maskiner	0	0	0	
Summa Driftskostnader	1 394 892	1 413 539	1 183 749	
Underhåll				
5171 Vatten o sanitet	47 819	7 922	99 144	
5172 Värme	3 681	57 325	129 061	
5173 Tvättstuga	8 523	3 566	-1 340	
5174 Elanläggning	15 273	25 602	18 140	
5175 Ventilation	63 106	2 710	2 049	
5176	0	0	0	
5177 Huskropp	60 464	-500	63 241	
5178 Markytor	0	80 816	0	
5179 Övrigt	34 718	25 162	21 367	
7691 Gården	6 480	2 178	536	
Summa Underhåll	240 064	204 781	332 198	
Investeringar				
5184 Elanläggning	0	60 031	0	
5187 Huskropp	0	0	46 684	
5189 Övrigt	34 278	0	33 945	
S:a Investeringar o yttre underhåll	34 278	60 031	80 629	
Egen administration				
5010 Lokalhyra	0	0	500	
5410 Förbr.inventarier ej fastigh.	0	7 907	37 233	
5460 Förbr.mtrl ej fastigh.	0	0	1 346	
6110 Kontorsmtrl	1 351	0	996	
6200 Telefon o porto	2 751	3 377	3 306	
6290 Övriga kontorskostn	0	0	0	
6291 Sammantr.kostn	0	100	1 044	
6540 Datakostnader	5 002	7 310	922	
6981 Föreningsavg.	4 134	4 135	2 981	
7610 Utbildning	2 134	4 393	0	
6299 Övrigt	0	0	0	
	15 372	27 222	48 328	

Bilaga till årsredovisning Brf Staertesjoen 2004

	2004	2003	2002	2 (2)
Försäkring				
5192 Fastigh.försäkr.	42 921	39 019	39 222	
Förvaltningskostn. mm externt				
6420 Revision	6 000	0	999	
6431 Kameral förv.	100 814	100 648	98 344	
6431 Teknisk förvaltning	0	0	0	
6433 Juridisk förv.	19 027	0	0	
6490 Övrigt	0	0	1 671	
6550 Konsultarvoden	0	0	57 247	
6570 Bank	6 074	4 559	7 650	
6590 Övr. främmande tjänster	0	4 455	11 386	
	131 915	109 662	177 297	
Interna arvoden				
7010 Interna styr.arv.	47 000	42 000	30 000	
7011 Upplupet styrelsearvode	0	10 216	0	
7510 Arb.givaravg.	12 906	11 684	8 346	
Intern representation	0	0	0	
	59 906	63 900	38 346	
Övriga driftskostnader				
6991 Övrigt	10 690	7 851	18 771	
Medlemskostnader				
7690 Gårdsfester mm	0	3007	16 399	
Summa Förvaltningskostnader	260 804	250 661	338 363	
Avskrivningar				
7821 Byggnad	137 314	137 314	137 314	
7823 Bredband	32 916	0	0	
7831 Byggn.inventarier	122 231	122 231	122 231	
Summa Avskrivningar	292 461	259 545	259 545	
Yttre fond				
8874 Yttre fond, nettoförändring	156 027	151 632	143 916	
Finansiella intäkter o.kostnader				
8211 Utdeln aktier skattefri	0	0	0	
8212 Utdelningar fond	0	0	0	
8322 Vinst fondavyttring	0	0	0	
	0	0	0	
8300 Intäktsräntor	9 457	22 590	39 841	
8314 Ränta skattekonto	2 190	28	9	
	11 647	22 618	39 850	
8400 Utgiftsräntor	1 555 189	1 702 227	1 808 760	
8414 Räntor ej avdragsgilla	338	8 851	5 444	
8490 Övriga finansiella kostnader	0	0	50	
	1 555 527	1 711 078	1 814 254	
8822 Förlust fondavyttring	0	0	0	
	0	0	0	
Skatter				
5191 Fastighetsskatt	260 756	259 440	246 840	
8910 Schablonskatt	0	0	-1	
Årets resultat	138 281	-104 850	-199 739	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen
Org nr 769605-8473

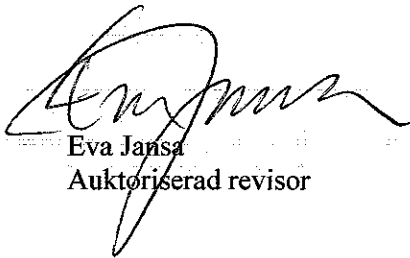
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Staertesjoen för perioden 2004-01-01 - 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 den 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 föreningen. 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 därmed 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 29 mars 2005



Eva Jansa
Auktoriserad revisor