Årsredovisning

för

Brf Staren 1

769615-9446

Räkenskapsåret

2008-05-26 - 2008-12-31

Styrelsen för Brf Staren 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-05-26 - 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter
Föreningen förvärvade 2008-05-26 och erhöll lagfart 2008-10-15 för fastigheterna Festen 1, Arvölet 1, Brudslöjan 1 och Brudhandsken 11 i Stockholms kommun. kommun.

Föreningens fastigheter består av 15 radhuslängor i två våningar med totalt 64 bostadsrätter och 12 hyresrrätter.
Lägenhetsfördelning:
6 st 3 rum och kök
52 st 4 rum och kök
14 st 5 rum och kök
2 st 6 rum och kök
2 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 7 723 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 68 694 000 kr varav markvärde 20 313 000 kr och byggnadsvärde 48 381 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetens tekniska status
Avsättning till framtida underhåll görs i vinstdispositionen i enlighet med föreninges stadgar.

Fastighetsförvaltning
UBC Ekonomisk Förvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor
Föreningen har 111 medlemmar fördelade på 64 lägenheter.

Under året har 3 överlåtelser skett.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Det har hänt mycket under året som gått. Efter en lång transportsträcka sedan 2006 köpte föreningen fastigheterna från Stockholmshem den 26 maj 2008. 75 av de 76 lägenheterna hade hyresgäster och 61 boende köpte sina lägenheter vid tillträdet. Ytterligare två boende köpte strax därefter sina lägenheter. Den outhyrda lägenheten såldes senare av föreningen till marknadspris. Vid årets slut hade föreningen 64 lägenheter tillträdda med bostadsrätt och 12 lägenheter kvarstår med hyresrätt.

Under året har tre bostadsrätter bytt ägare.

Året har präglats av mycket arbete med etablering av basfunktioner som städning, markskötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning samt att genomföra de villkorade åtgärderna i köpeavtalet. Dessa har varit att iordningställa en egen infrastruktur med egen tvättstuga, låsbyten samt förbereda för egen vatten- och värmeförsörjning samt elservis.

Den nya tvättstugan som placerades i f d grovsoprummet, numera omdöpt till gårdshuset, togs i bruk den 1 december. Tvättstugan utrustades med hjälp av Electrolux med nya effektiva och energibesparande maskiner samt ett elektroniskt bokningssystem.

Låsbyten har påbörjats i samtliga fastighetsutrymmen och grindar mellan husen. Låsbytet beräknas vara slutfört under början av 2009.

En förstudie har slutförts beträffande egen värmeförsörjning då föreningen enligt köpeavtalet ska kopplas ifrån Stockholmshems undercentral. Inriktningen har varit att om möjligt frikopplas från Fortum fjärrvärme genom att anlägga en bergvärmeanläggning med förstärkning av elpanna och eventuell förstärkning av solenergi. En detaljstudie och planering kommer att fortgå under 2009.

Föreningen har också i slutet av året slutfört den installation av bredband till varje lägenhet som påbörjats tidigare av Stockholmshem. Ett femårigt avtal om drift av nätet har tecknats med Ownit Broadband AB. Varje lägenhet har därmed tillgång till optisk fiber anslutning och mediabox. Alla boende har därmed möjlighet att teckna abonnemang till förmånliga priser för höghastighetsbredband, ip-telefoni och ip-tv

Styrelsen har iordningställt föreningsexpedition i ett tidigare skyddsrum i ett av de gula husen.

Enligt ett EU direktiv och Riksdagsbeslut ska alla fastigheter energideklareras under 2008. Styrelsen har upphandlat tjänsten med energideklaration av PQR Consult AB. Energideklaration kommer att slutföras i början av 2009.

I enlighet med föreningens stadgar ska en underhållsplan finnas. Styrelsen har upphandlat arbetet med framtagande av en 30-årig underhållsplan från Oksätra Konsult. Underhållsplanen ligger till grund för allt planerat fastighetsunderhåll.

Under hösten anordnades en gemensam städdag. Ett stort antal av de boende ställde upp på både gemensamma och enskilda aktiviteter. Totalt samlades 4,5 ton skräp in i den uppställda containern.

Ett skönhetsråd har inrättats för att driva frågor om föreningens yttre miljöer och framtagande av riktlinjer för disposition av mark.

Det ekonomiska året har präglats av ekonomisk instabilitet och ränteoro i världen. Denna utveckling har också påverkat föreningens ekonomi. Föreningens låneportfölj om knappt 51 mkr är placerade i två lån (40 mkr + 11 mkr) med rörligt ränta i grunden. Styrelsen har tillsammans med banken en s k aktiv skuldhantering. Som balans till det större lånet har styrelsen tecknat tre räntederivat till fast ränta. Föreningen har i och med detta kunna få vissa räntefördelar när räntan senare sjunkit snabbt samtidigt som effekten av räntehöjningarna mildrats av den bundna räntedelen. Den aktiva skuldhanteringen har minskat föreningens räntekostnader med 139 tkr jämfört med traditionellt bundna lån. Föreningens överskottslikvid har aktivt placerats för att få högsta möjliga och riskfria avkastning vilket givet 16 tkr i ökade ränteintäkter. Bedömningen är att föreningen lyckats hantera den ekonomiska instabiliteten i marknaden och där så varit möjligt utnyttjat det höga ränteläget på ett fördelaktigt sätt i förvaltningen av föreningens likviditet.
Med derivat (ränteswapar) finns det en riska alt möjlighet för föreningen att påverka sina räntekostnader. Under året har föreningen genomfört en ränteswap. Genom att kombinera ett lån med rörligt ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswappar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga de genom ränteswappar fasta låneräntorna, Möjlighet finns dock att ränteswapparna utvecklas positivt (den rörliga ränta stiger) vilket skulle ge ett omvänt utfall.

Föreningens driftkostnad är ett område där styrelsen lagt fokus på besparingar. Genom att utföra många göromål själva såsom besiktningar vid fel, låsbyte, felsökningar, byte av ljuskällor, mindre reparationer mm har besparingar på ca 50 tkr gjorts under hösten.

Nyckeltal

	2008
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6 577
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	73,94
Fastighetens belåningsgrad %	36,31
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	217

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse
Styrelsen har följande sammansättning:

Fredrik Höse	Ledamot	Ordförande
Anders Sätterberg	Ledamot	Ekonomiansvarig
Jörgen Ingemarsson	Ledamot	
Leif Granat	Ledamot	Fastighetsteknik
Linda Cederblad	Ledamot	Externa leverantörer (städ, renhållning)
Bengt Erlandsson	Suppleant	Avgick 2008-08-26
Jerker Larsson	Suppleant	Fastighetsteknik
Marek Kurosz	Suppleant	Ext. lev. (mark, tomt och vinterunderhåll)
Per Hamnér	Suppleant	Tvättstuga (avliden nov. 2008)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under år 2008 hållit 11 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året. Kommande stämma kommer att fatta beslut om arvode för 2008 och 2009.

Revisorer
Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB, ordinarie
Leif Andersson, BoRevision i Sverige AB, suppleant
Jamel Belalia avgick som revisor 2008-08-26

Valberedning
Jörgen Billner
Christina Åslund

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2007-02-01.

Föreningens ekonomiska ställning
Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 50 794 000 kronor. Fastighetslånen är fördelade på två olika lån hos Nordea. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Föreningen erhåller räntebidrag baserat på bidragsunderlaget 5 424 000 kronor till en subventionsränta av 3,43 %.

Fr o m 2008 har fastighetsskatten ersatts av fastighetsavgift som uppgår till 1 200 kr per lägenhet. För 2008 deklarerar föreningen för halva året. Avgiften räknas årligen upp med förändringen av inkomstbasbeloppet. För 2009 är avgiften 1 250 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

årets förlust	- 783 370

Styrelsen föreslår följande disposition

till yttre fonden reserveras	- 240 000
i ny räkning överföres	-1 023 370

LG

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2008-05-26 -2008-12-31 (8 mån)
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter		971 796
Hyresintäkter		1 425 104
Övriga rörelseintäkter		9 193
Summa nettoomsättning		**2 406 093**
RÖRELSENS KOSTNADER		
Reparationer och underhåll	1	-132 300
Driftskostnader	2	-1 163 653
Administrationskostnader	3	-112 678
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-100 506
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 509 137**
Avskrivning byggnad		-108 072
Summa avskrivningar		**-108 072**
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**788 884**
Ränteintäkter	4	604 567
Räntekostnader	4	-1 597 330
Räntebidrag	4	10 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-584 850
Summa kapitalnetto		**-1 566 677**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-777 793**
Inkomstskatt		-5 577
ÅRETS RESULTAT		**-783 370**

LG

Balansräkning

	Not	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	5	93 867 446
Ombyggnad		417 163
Fastighetsförbättringar		44 638
Mark	6	39 456 082
Bredband		384 750
Inventarier och maskiner		165 012
Summa materiella anläggningstillgångar		**134 335 091**
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	7	4 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 000 000**
Summa anläggningstillgångar		**138 335 091**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 507
Avräkningskonto förvaltare		507 454
Summa kortfristiga fordringar		**627 961**
Kassa och bank		
Kassa och bank		790 656
Summa kassa och bank		**790 656**
Summa omsättningstillgångar		**1 418 617**
SUMMA TILLGÅNGAR		**139 753 708**

LG

Balansräkning

	Not	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9	
Bundet eget kapital		
Insatskapital		87 784 396
Upplåtelseavgift		286 039
Summa bundet eget kapital		**88 070 435**
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-783 370
Summa fritt eget kapital		**-783 370**
Summa eget kapital		**87 287 065**
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut		50 794 000
Summa långfristiga skulder		**50 794 000**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		706 731
Skatteskulder		51 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	914 535
Summa kortfristiga skulder		**1 672 643**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**139 753 708**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar	
Fastighetsinteckningar	50 794 000

Ansvarsförbindelser Inga

LG

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Enligt gällande avskrivningsplaner påbörjas avskrivningar 2009.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar på byggnad har gjorts med halva budgeterade avskrivningen för 2009.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2008-05-26 -2008-12-31
Löpande reparationer	72 534
Reparationer ventilation	706
Trädgårdskostnader	2 900
Underhåll, övriga utgifter	56 160
	132 300

2 Driftskostnader

	2008-05-26 -2008-12-31
Fastighetsskötsel	17 864
Trädgårdsskötsel	142 562
Snöröjning/sandning	9 225
Städning Entreprenad	14 734
El	34 810
Uppvärmning	663 286
Vatten	188 817
Sophämtning	43 570
Fastighetsförsäkring	32 247
Kabel-TV/Bredband	10 461
Förbrukningsinventarier	2 560
Förbrukningsmaterial	3 516
	1 163 652

3 Administrationskostnader

	2008-05-26 -2008-12-31
Kreditupplysning	1 000
Telefon & porto	3 468
Arvode förvaltning	37 500
Övriga administrationskostnader	9 685
Övriga främmande tjänster	60 225
Föreningsavgifter	800
	112 678

4 Ränteintäkter och räntekostnader

	2008-05-26 -2008-12-31
Ränteintäkter	84 460
Räntekostnader	-1 597 330
Erhållna räntebidrag	10 936
Ränteintäkter derivat	520 107
Räntekostnader derivat	-584 650
Övr finansiella kost	-200
	-1 566 677

LG

5 Byggnader och mark

	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Ingående anskaffningsvärde	93 975 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 975 518**
Ackumulerade avskrivningar	
Ingående avskrivningar	-108 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-108 072**
Utgående redovisat värde	**93 867 446**
Taxeringsvärden byggnader	48 381 000
Taxeringsvärde lokaler 40 000 ingår	

6 Mark

	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 456 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 456 082**
Utgående balans	**39 456 082**
Taxeringsvärden mark	20 313 000

7 Långfristiga pappersinnehav

	2008-12-31
Nordea Fastränteplacering	4 000 000

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31
Interimsfordringar	55 561
Upplupna ränteintäkter	60 782
Upplupna räntebidrag	4 164
	120 507

LG

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtele-avgifter	Årets resultat
Ökning av insatskapital	87 784 396	286 039	
Årets resultat			-783 370
Belopp vid årets utgång	**87 784 396**	**286 039**	**-783 370**

10 Långfristiga skulder

	2008-12-31
Nordea, 3978 85 10523, rörligt	10 794 000
Nordea, 3978 85 06631, rörligt	40 000 000
	50 794 000

Det rörliga lånet (nominellt belopp per 31 december 40 000 000 kr) i Nordea, har ränteswapats till den bundna räntan 5,55%, 5,49% och 5,46%. Löptiden på ränteswaparna är 2 år, 3 år och 5 år. Det totala marknadsvärdet på utestående ränteswapar uppgår till 2 661 373 kr per 2008-12-31.

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31
Interimsskulder	5 362
Upplupna utgiftsräntor	502 436
Förskottsbetalda intäkter	406 737
	914 535

Vällingby 7/4 2009

Fredrik Höse

Anders Sätterberg

Jörgen Ingemarsson

Leif Granat

Linda Cederblad

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 -2009

Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB
Revisor

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Staren 1
Org nr 769615-9446

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Staren 1 för räkenskapsår 2008-05-26 - 2008-12-31.

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 föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande 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.

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

Stockholm den 8 april 2009

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB