


Årsredovisning för
Brf Staertesjoen
769605-8473

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	12

RA. 

ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Nina Mäki, kassör
Mattias Olsson, ledamot
Sören Collin, ledamot
Mikael Andersson, ledamot
Elin Henriksson, suppleant
Ann-Kristin Fessé, suppleant
Allan Wickberg, suppleant

Revisorer

Eva Stein, aukt. revisor
Karin Norlin, aukt. revisor, suppleant

Valberedning

Anna-Lena Nordqvist, sammankallande
Mikael Rosbacke
Samuel Bengtsson

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2012.

Föreningsfrågor

Den 31 dec 2012 var antalet medlemmar 78 stycken, en ökning med 1 medlem sedan 2011.

Nya medlemmar

Under året har nio lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
67	J33.1tr	2012-06-08	Toni Olsson	Åsa Hedluno
37	J23.1tr	2012-08-17	Madeleine & Magnus Gimåker	Nils & Boel Franzén Kabner
40	J23.2tr	2012-06-15	Föreningen	Fredrik Edborg & Johanna Fredriksson
56	J29.2tr	2012-08-01	Carolin Gullberg	Daniel Björkegren & Evelina Lundberg
25	J19.1tr	2012-10-01	Fredrik Holm	Oskar & Elin Nyström
42	J23.3tr	2012-11-01	Carin & Derek Wallis	Sofia Heintz & Hampus Åström
48	J25.3tr	2012-10-26	Marie Inestal	Anders Nygren & Nina Krongvist
88	J39.1tr	2012-12-10	Anna & Thomas Lundblad	Marcel Sandell & Theresia Blomqvist
36	J21.3tr	2013-02-18	Johanna Rejdem & Erik Storbjörk	Åsa Blomqvist & Tobias Westin

Prisutvecklingen i vår förening har under 2012 varit stabil. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 32 609 kr/m² (+3 % jämfört med 2011). Högsta pris blev 35 388 kr/m² och lägsta pris blev 25 862 kr/m².

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2012 uppgick till 81 345 000 kr, varav bostäder 80 000 000 kr och lokaler 1 345 000 kr.

Av fastighetens yta är 5174 m² upplåten med bostadsrätt, 794 m² med hyresrätt samt 585 m² garage och lokaler - sammanlagt 6553 m².

Föreningen upplåter 78 st lägenheter med bostadsrätt och 12 st med hyresrätt, samt tre lokaler, tio garage och fem förråd. Utöver detta finns 41 st P-platser på mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Juristfirma Lars Troedsson har biträtt föreningen i juridiska frågor. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar.

Med början 2011 höjdes tomträttsavgälden till Stockholm stad kraftigt, från tidigare 13 300 kr/år till 474 000 kr/år från år 2013. Av detta skäl höjdes årsavgiften med 7,8 % från 1 juli 2012. Garagehyror höjdes lika mycket, och p-platser med 25 kr/mån. Årsavgiften ligger nu på 620 kr/m² exkl kabel-TV och bredband.

Föreningens lån har amorterats ned med 3 000 000 kr i syfte att minska räntekostnaderna.

Kabel-TV

Ownit Broadband AB har köpt ATM AB, och är numera vår leverantör av kabel-TV.

Fastigheten

Arbetena med att förbättra dräneringen och isolera grunden på L-husets innergård påbörjades hösten 2012 och kommer att slutföras våren 2013.

Under hösten har vi uppgraderat hela elsystemet från inkommande elcentraler, undercentraler och lägenhetscentraler (säkringskåp). Elstigarna har bytts. Belysningen i källare och trapphus har bytts till nya lågenergi LED-lampor med rörelsesensorer för tändning och släckning. 3-fas-matning har dragits fram till lägenhetscentralerna, som har bytts till en modell med jordfelsbrytare. På G-husets innergård har belysningen förbättrats vid port 27 och 29.

Under våren kommer vi fortsätta att byta gammalt tygkablage till vindar, garage och källarförråd. I det stora hela har jobbet gått bra och följt tidplan och budget.

JLA. M
D

Övrigt

Tvättstugan har fått ny ventilationsfläkt och en av torktumlarna har bytts. Var sjätte månad görs förebyggande service på alla maskiner. Om någon maskin går sönder byts den ut om det inte är värt att laga den.

Föreningslokalen har fräschats upp och målats om.

Sedvanligt genomfördes arbetsdagar, en på våren och en på hösten. Tack alla som ställde upp!

Planer för 2013 och de närmaste åren

Under 2013 kommer elarbetena avslutas samt L-husets gård återställas efter dränering och isolering av grunden. I övrigt löpande underhåll enligt plan.

En långsiktig underhållsplan har tagits fram i samarbete med Driftia AB, som sköter den löpande skötseln av fastigheten. Planen sträcker sig 15 år framåt och revideras periodiskt. Planen visar att vår fastighet är i gott skick och att inga större investeringar behövs inom överblickbar framtid (5-10 år).

Ekonomi

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

Nyckeltal

Kr/m ²	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Föreningens belåning	2 976 kr	3 434 kr	3 967 kr	4 272 kr	4 272 kr	4 272 kr	4 578 kr	4 883 kr
Månadsavgifter	620 kr	574 kr	545 kr	545 kr	545 kr	545 kr	545 kr	545 kr
Hyror (hyresrätter)	1 218 kr	1 188 kr	1 160 kr	1 138 kr	1 110 kr	1 089 kr	1 072 kr	1 072 kr
Lokalhyror	820 kr	776 kr	776 kr	741 kr	663 kr	656 kr	656 kr	656 kr

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2012 tillämpar föreningen BFNAR (Bokföringsnämndens allmänna råd). Införandet av den nya rekommendationen har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på balansräkningen, men ingen effekt på resultaträkningen. För att uppnå jämförbarhet över föreningens utveckling och ställning har omräkning skett av jämförelseåret. Förändringen innebär att för 2012 så redovisar vi kundfordringarna och skulderna var sig vilket inte gjordes tidigare år då dessa redovisades som en nettopost.

J.A. ✓
/

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	380 901
årets resultat	248 666
Totalt	629 567

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning:

balanseras i ny räkning	629 567
Summa	629 567

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

JK *2*
[Signature]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 156 180	3 173 521
Hysesintäkter, bostäder		988 185	1 064 190
Hysesintäkter, lokaler		240 970	244 954
Hysesintäkter, parkering		267 118	-
Övriga rörelseintäkter		22 963	26 058
		4 675 416	4 508 723
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-2 157 555	-2 084 883
Reparationer och underhåll		-319 473	-768 964
Fastighetsskatt		-136 300	-130 632
Tomträtt		-391 650	-188 750
Administration	2	-152 670	-152 207
Styrelsearvode		-118 278	-118 278
Övriga kostnader		-21 178	-68 367
Avskrivningar		-237 745	-432 330
Rörelseresultat		1 140 567	564 312
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 572	83 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-728 438	-734 604
Resultat efter finansiella poster		492 701	-86 332
Avsättning till yttre underhållsfond		-244 035	-244 035
Resultat före skatt		248 666	-330 367
Skatterestitution		-	2
Årets resultat		248 666	-330 365

jet d //

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	3		
Byggnader och mark		77 774 216	77 911 529
Om- och tillbyggnad		1 198 947	1 278 603
Inventarier		328 044	348 820
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 132 342	-
		81 433 549	79 538 952
Summa anläggningstillgångar		81 433 549	79 538 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		939 238	850 829
Övriga fordringar		3 732	155 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 961	5 573
		1 151 931	1 012 191
Kortfristiga placeringar		2 482 241	2 446 073
Kassa och bank		1 468 912	3 374 001
Summa omsättningstillgångar		5 103 084	6 832 265
SUMMA TILLGÅNGAR		86 536 633	86 371 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		51 625 278	50 938 868
Upplåtelseavgift		10 552 705	9 124 178
Fond för yttre underhåll		1 781 193	1 537 158
		63 959 176	61 600 204
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		711 266	1 221 599
Vinst eller förlust föregående år		-330 365	-510 333
Årets resultat		248 666	-330 365
		629 567	380 901
Summa eget kapital		64 588 743	61 981 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	19 473 750	22 500 000
		19 473 750	22 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		605 023	166 346
Skatteskulder		309 567	322 435
Övriga skulder		79 644	69 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 479 906	1 332 312
		2 474 140	1 890 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 536 633	86 371 217

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
Summa	36 650 000	36 650 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa	-	-

JK. d. S

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25
Om- och tillbyggnad	5
-Byggnadsinventarier	10

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

MA
w

Noter

Not 1 Driftkostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Uppvärmning	1 070 085	984 524
Ei	109 175	87 235
Vatten o avlopp	149 627	130 848
Sophämtning	96 555	95 101
Städning	91 124	94 164
Fastighetsskötsel	181 168	324 174
Kabel-TV, Bredband	250 221	256 419
Snöröjning	159 384	-
Fastighetsförsäkring	49 964	68 433
Förbrukningsmaterial, fastighet	252	34 636
Övriga fastighetskostnader	-	4 233
Förbrukningsinventarier	-	5 116
	2 157 555	2 084 883

Not 2 Administrationskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Kontorsmaterial	123	-
Telefon och porto	2 557	1 954
Datakostnader	267	238
Sammanträdeskostnader	1 478	-
Övriga egna administrations kostnader	4 527	11 492
Revisionsarvode	10 024	9 900
Kameral förvaltning	114 540	111 672
Konsultarvoden	6 911	2 998
Bankkostnader	6 202	8 326
Föreningsavgifter	6 041	4 927
Medlemsavgifter, ej avdragsgill	-	700
	152 670	152 207

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 925 422	54 925 422
	54 925 422	54 925 422
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 373 142	-1 235 826
-Årets avskrivning enligt plan	-137 313	-137 316
	-1 510 455	-1 373 142

Om- och tillbyggnad

-Vid årets början	1 593 130	1 593 130
	1 593 130	1 593 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-314 527	-234 871
-Årets avskrivning enligt plan	-79 656	-79 656
	-394 183	-314 527

Byggnadsinventarier

-Vid årets början	2 153 579	2 017 872
-Nyanskaffningar		135 707
	2 153 579	2 153 579
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 804 759	-1 589 401
-Årets avskrivning enligt plan	-20 776	-215 358
	-1 825 535	-1 804 759

Mark

	24 359 249	24 359 249
	24 359 249	24 359 249

Redovisat värde vid årets slut

	79 301 207	79 538 952
Taxeringsvärde bostad byggnader:	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde bostad mark:	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnader:	1 345 000	1 345 000
	81 345 000	81 345 000

Not 4 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Åretsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	50 938 868	9 124 178	1 537 158	711 266	-330 365
Disposition av fåregående års resultat				-330 365	330 365
Försäljning av bostadsrätt	686 410	1 428 527			
Åretsresultat					248 666
Belopp vid åretsutgång	51 625 278	10 552 705	1 781 193	380 901	248 666

Handwritten signature

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Handelsbanken 257674,	-	3 000 000
Handelsbanken 450400, ffd 2014-06-01, ränta 3,80 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken 584361, ffd 2013-03-18 (3 mån bindning), ränta 2,90 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 557611, ffd 2013-06-01, ränta 3,42%	4 473 750	4 500 000
	19 473 750	22 500 000
Amortering	3 026 250	

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
	36 650 000	36 650 000

JHE


Underskrifter


Ort och datum


Årsta 2013-03-31


Jan Driessen
Ordförande

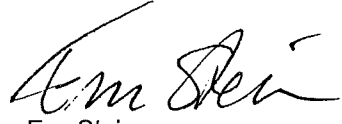

Nina Mäki
Ledamot


Sören Collin
Ledamot


Mattias Olsson
Ledamot


Mikael Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *7 april 2013*


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Staertesjoen
Org.nr 769605-8473

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar


Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Staertesjoen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

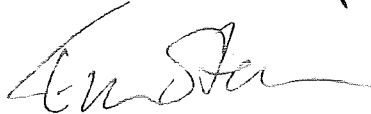
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2013



Eva Stein

Auktoriserad revisor