

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

ÅRSREDOVISNING 2006

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för tiden 1 januari till 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse**Styrelsens arbete**

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Nina Mäki, kassör
Samir Demirovic, ledamot
Sören Collin, ledamot
Anna-Lena Nordqvist, suppleant
Eva Johansson, suppleant
Niclas Olsson, suppleanty

Revisorer

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

Valberedning

Anna Söderberg, sammankallande
Jonas Håkansson
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 2006.

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar var den 31 dec 2005 70 st och den 31 december 2006 71 st.

Nya medlemmar

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

Adr	Igh	Tillträde	Säljare	Köpare
J35,3tr	2 rok	2005-05-15	Anders & Helena Peterson	Maria Särkioja & Fredrik Wikander
J17,1tr	3 rok	2006-06-16	Mia Eriksson	Henrik Dremé & Sofie Ringborg
J23,3tr	3 rok	2006-06-15	Föreningen	Carin & Derek Walles
J37,2tr	3 rok	2006-07-15	Lamin Jadama	Jonas Lindqvist & Cecilia Eriksson
J13,2tr	2 rok	2006-09-29	Malin Bengtsson & Jonas Håkansson	Jonas Petersson & Sofie Karlsson
J29,2tr	2 rok	2006-12-18	Rose-Marie Hellstrom Modig	Sara Sondell & Peter Arvidsson
J15,2tr	2 rok	2006-12-01	Annika Löfman Andersson	Kristina Mannerback & Magnus Olsson
J39,3tr	3 rok	2006-11-30	Paula Cepeda /Andres Diago	Nanna Årlebäck & Erlend Naevdal
J23,1tr	3 rok	2006-12-15	Ulrika Quint & Mikael Hellström	David Müller & Sofie Erström

Prisutvecklingen i vår förening har varit stark och vårt område blir mer och mer populärt. Det genomsnittliga priset 2006 blev 28 691 kr/m² (+20 % jämfört med 2005) och högsta pris blev 31 034 kr/m². Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2006 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.

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt och 19 med hyresrätt, samt fyra lokaler, tio garage och fem förråd.

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

FörvaltningEkonomisk 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 har legat kvar på 2005 års nivå.

Nytt bredbandsavtal har träffats med Bredbandsbolaget efter en upphandling som styrelsen gjorde tillsammans med IT-gruppen. Avgiften sänktes från 325 kr till 160 kr/månad.

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 2005 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 sommaren 2006 skedde en fastighetsbildning föreningen har fått bygglov för nya p-platser. 31 platser kunde lottas ut i november till hushåll inom föreningen och under 2007 planeras ytterligare P-platser anläggas.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll

Under året har nödvändiga åtgärder utförts och ombesiktning kommer ske av de lägenheter som hade anmärkning.

Underhåll

Inga större underhållsarbeten har utförts 2006.

Arbetsdagar

På sedvanligt vis har två arbetsdagar genomförts, en på våren och en på hösten. På arbetsdagen den 24 september kom många boende som jobbade hårt med trädgårdsarbete och plantering. Ett stort tack till alla de som arbetade med detta! Vi hade också en uppskattad höstfest den 29 september med grillning och musik utomhus.

Planer för 2007

Löpande underhåll kommer att utföras enligt plan. Vi kommer att ta fram en nya långsiktig underhållsplan i samarbete med Fastighetsägarna. Anläggandet av nya parkeringsplatser och nytt låssystem kommer vara den stora uppgiften 2007. Vi planerar också att fortsätta förbättra utemiljön och park- och trädgård.

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

Nya entreprenörer

HTJ Trädgård AB har tagit över trädgårdsskötseln och Kajsas Städ AB tar över trappstädningen efter Tenal. Styrelsen linje är att anlita specialistföretag och inte allt-i-allo-företag.

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 försälgas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

Nyckeltal:

Föreningens belåning:	4 578 kr/m ² (4883 kr/m ² år 2005)
Månadsavgift (bostadsrätter)	545 kr/m ² (545)
Hyrer (hyresrätter)	1 045 kr/m ² (1045)
Lokalhyror	656 kr/m ² (656)

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

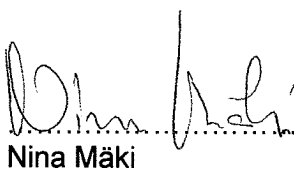
Resultat av föreningens verksamhet 2005

Årets resultat är 581 878 kr och ackumulerat resultat är 1 018 105 kr. Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

Stockholm den 27 mars 2007



Jan Driessen



Nina Mäki



Sören Collin



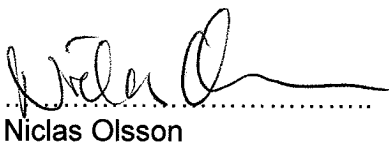
Samir Demirovic



Eva Johansson



Anna-Lena Nordqvist



Niclas Olsson

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2006	2005
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		2 833 342	2 781 672
Hyror bostäder		1 374 681	1 390 161
Hyror lokaler		292 907	304 722
Övrigt		28 940	122 389
		4 529 870	4 598 944
Rörelsens Kostnader			
Driftkostnader		-1 655 080	-1 686 791
Underhåll		-284 232	-321 599
Investeringar o yttre underhåll		0	0
Förvaltningskostnader	1,2	-272 642	-269 156
Tomträttsavgäld		-13 300	-13 300
Fastighetsskatt		-266 090	-263 423
Avskrivningar		-292 461	-292 461
Summa kostnader		-2 783 805	-2 846 730
Rörelseresultat före finansiellt		1 746 065	1 752 214
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		33 708	14 028
Räntekostnader		-1 041 868	-1 298 269
Summa finansiellt		-1 008 160	-1 284 241
Resultat efter finansiella poster		737 905	467 973
Avsättning till fond för yttre underhåll		-156 027	-156 027
ÅRETS RESULTAT		581 878	311 946

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	3	78 598 101	78 735 415
Inventarier	3	769 221	924 368
Summa anläggningstillgångar		79 367 322	79 659 783
Förutbetalda kostnader mm	4	23 365	58 138
Summa kortfristiga fordringar		23 365	58 138
Kassa o Bank	5	3 546 882	2 271 114
Summa kassa o bank		3 546 882	2 271 114
Summa omsättningstillgångar		3 570 247	2 329 252
SUMMA TILLGÅNGAR		82 937 569	81 989 035
EGET KAPITAL o SKULDER			
Medlemmarnas insats		47 010 409	46 331 734
Upplåtelseavgifter		2 809 562	1 395 679
Summa bundet eget kapital		49 819 971	47 727 413
Fond för yttre underhåll		838 052	682 025
Ackumulerat resultat		436 227	124 281
Årets resultat		581 878	311 946
Summa fritt eget kapital		1 856 157	1 118 252
SUMMA EGET KAPITAL		51 676 128	48 845 665
Skulder till kreditinstitut	6	30 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	32 000 000
Leverantörsskulder	7	279 068	278 128
Skatteskuld	8	263 796	152 346
Förutbetalda avgifter och hyror		307 206	359 006
Upplupna kostnader	9	343 679	287 370
Övriga kortfr skulder	10	67 692	66 520
Summa kortfristiga skulder		1 261 441	1 143 370
SUMMA SKULDER		31 261 441	33 143 370
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		82 937 569	81 989 035
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		36 650 000	36 650 000

Kassaflödesanalys

	2006	2005
Resultat efter finansiella poster	581 878	311 946
<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 verksamheten före förändr. i rörelsekapital</i>	1 030 366	760 434
Fordringar, ökning (-) / minskning (+)	34 773	-56 974
Kortfr. Skulder, ökning (+) / minskning (-)	118 071	-96 607
<i>Kassaflöde från förändr. i rörelsekapital</i>	152 844	-153 581
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 183 210	606 853
Investeringar i fastigheten	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde fr investeringsverksamheten	0	0
Långfrist. skulder, Ökning (+) / minskning (-)	-2 000 000	-1 500 000
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter	2 092 558	1 585 942
Kassaflöde fr finansieringsverksamheten	92 558	85 942
Årets kassaflöde	1 275 768	692 795
Likvida medel vid årets början	2 271 114	1 578 319
Likvida medel vid årets slut	3 546 882	2 271 114
Förändring likvida medel	1 275 768	692 795
	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	2006	2005
Revisionsarvode	9 900	8 910
Styrelsearvoden	50 000	50 000

Not 2

Föreningen har inga anställda och inga pensionsförpliktelser ed.

Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad	2006	2005
Anskaffningsvärde	54 925 422	54 925 422
Tillfört värde	0	0
Ackumulerad avskrivning	-549 256	-411 942
Årets avskrivning	-137 314	-137 314
Bokfört värde	54 238 852	54 376 166

Mark

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

Bokfört värde fastighet	78 598 101	78 735 415
--------------------------------	-------------------	-------------------

Byggnadsinventarier

Ackumulerat anskaffningsvärde	1 551 474	1 551 474
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerad avskrivning	-627 106	-471 959
Årets avskrivning	-155 147	-155 147
Bokfört värde	769 221	924 368

Taxeringsvärde 2006-12-31

	Bostäder	Lokaler	Summa
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

g

Not 4 Förutbetalda kostnader

Bredbandsbolaget	20 040
Markkontoret	3 325
	23 365

Not 5 Kassa o bank

	2006	2005
Kassa	8 422	-465
SHB 334 690 838	1 895 665	1 358 276
Riksgäldsspar	1 642 795	913 303
	3 546 882	2 271 114

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2006	2005
Stadshypotek 857971 3,370% rörligt	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 952729 3,200% rörligt	10 000 000	10 000 000
Spintab 2657609778 3,830% 20070521	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609786 3,423% rörligt	3 000 000	3 000 000
Spintab 2657609760 4,810% 20070921	2 000 000	2 000 000
Spintab 2657192122 3,623% rörligt	1 500 000	3 500 000
Spintab 2750723591 3,423% rörligt	4 500 000	4 000 000
Spintab 2750723609 3,423% rörligt	4 000 000	4 500 000
	30 000 000	32 000 000
Amortering	-2 000 000	-1 500 000

Not 7 Leverantörsskulder

Driftia Förvaltning AB	31 362
Riksbyggen	1 800
WST	3 000
Bankavgifter	1 088
Sthlm Vatten	11 984
Hyresgästföreningen	2 373
Fortum	905
Systemtext	544
Familjebostäder (fjärrvärme)	203 835
Juristfirma Troedsson	1 850
Tenal	13 300
Skellefteå kraft	7 027
	279 068

Not 8 Skatteskulder

Fastighetsskatt tax 06	165 827
Fastighetsskatt tax 07	266 090
	0
Skattekonto	-168 121
	263 796


Not 9 Upplupna kostnader

Styrelsearvode	64 960
Revision	6 000
Fjärrvärme	100 000
Räntekostnader	172 719
	343 679

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Moms	6 902
Depositioner	60 375
Övrigt	415
	<hr/>
	67 692

Min revisionsberättelse har avgivits den *27 mars 2007*



Eva Jansa
Aukt./Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen

Org nr 769605-8473

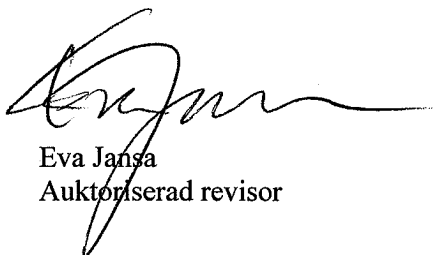
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 27 mars 2007



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

	2006	2005	2004	2003	2002
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN					
3011 Årsavgifter	2 833 342	2 781 672	2 576 970	2 482 596	2 462 146
3021 Hyror bostäder	1 374 681	1 390 161	1 422 603	1 377 384	1 343 403
3022 Hyror lokaler momsade	200 500	133 130	166 748	222 716	210 666
3023 Hyror lokaler momsfria	92 143	165 277	148 477	86 840	89 065
3110 Deb fastighetssk ej moms	264	264	144	160	1 504
3112 Deb fastighetssk moms	0	1 914	3 194	3 672	3 368
3130 Deb uppvärmmn momsfri	0	1 548	2 064	2 064	560
3132 Deb uppvärmmn momsad	0	2 589	3 452	3 452	3 453
3139 Deb övrigt	0	0	0	0	0
3960 Överlåtelse- o pantavgifter	17 440	24 793	11 091	17 655	9 210
3990 Uthyrning föreningslokal	11 500	0	0	0	0
3994 Statliga bidrag	0	97 596	0	0	49 829
	4 529 870	4 598 944	4 334 743	4 196 539	4 173 204
KOSTNADER					
5110 Tomträttsavgäld	13 300	13 300	13 300	13 300	13 300
"Leveranser"					
5131 Fjärrvärme	759 953	817 176	810 117	811 343	599 994
5132 El	80 677	61 913	65 751	48 389	39 630
5133 Vatten o avlopp	88 638	143 338	157 093	162 537	152 716
5135 Sophämtning	68 964	64 445	61 998	55 169	65 587
5136 Städning	159 435	140 927	152 973	95 784	95 501
5137 Fastih.skötsel/snörojn.	246 847	217 940	150 785	118 768	120 278
5138 Kabel-TV/Bredband	237 469	223 110	-31 290	105 000	105 000
5139 Övriga leveranser	0	0	0	0	5 043
5197 Förbr.inventarier	0	3 564	12 788	10 929	0
5198 Förbr.mtrl	13 097	14 378	12 293	5 620	0
5199 Övriga fastigh,kostn.	0	0	2 384	0	0
Leveranser	1 655 080	1 686 791	1 394 892	1 413 539	1 183 749
Underhåll					
5170 Gården	25 399	12 330	6 480	2 178	536
5171 Vatten o sanitet	0	62 204	47 819	7 922	99 144
5172 Värme	114 093	0	3 681	57 325	129 061
5173 Tvättstuga	25 313	18 758	8 523	3 566	-1 340
5174 Elanläggning	2 870	0	15 273	25 602	18 140
5175 Ventilation	54 326	6 257	63 106	2 710	2 049
5177 Huskropp	54 459	211 125	60 464	-500	63 241
5178 Markytor	0	7 425	0	80 816	0
5179 Övrigt	7 772	3 500	34 718	25 162	21 367
Underhåll	284 232	321 599	233 584	202 603	331 662
Investeringar					
5184 Elanläggning	0	0	0	60 031	0
5187 Huskropp	0	0	0	0	46 684
5189 Övrigt	0	0	34 278	0	33 945
Investeringar o yttre underhåll	0	0	34 278	60 031	80 629
Egen administration					
5010 Lokalhya	0	0	0	0	500
5410 Förbr.inventarier ej fastigh.	1 257	0	0	7 907	37 233
5460 Förbr.mtrl ej fastigh.	0	826	0	0	1 346
6110 Kontorsmtrl	1 648	1 621	1 351	0	996
6200 Telefon o porto	2 840	2 601	2 751	3 377	3 306
6240 Datakostnader	148	10 693	5 002	7 310	922
6290 Övriga kontorskostn	0	0	0	0	0
6291 Sammantr.kostn	3 796	1 916	0	100	1 044
6981 Föreningsavg.	4 134	4 134	4 134	4 135	2 981
7610 Utbildning	990	1 239	2 134	4 393	0
	14 813	23 030	15 372	27 222	48 328

Försäkring					
5192 Fastigh.försäkr.	47 762	45 925	42 921	39 019	39 222
Förvaltningskostn. mm externt					
6420 Revision	9 900	8 910	6 000	0	999
6431 Kameral förv.	103 200	102 696	100 814	100 648	98 344
6433 Juridisk förv.	6 663	5 568	19 027	0	0
6490 Övrigt	3 000	8 414	0	0	1 671
6550 Konsultarvoden	0	0	0	0	57 247
6570 Bank	6 297	5 722	6 074	4 559	7 650
6590 Övr. främmande tjänster	0	0	0	4 455	11 386
	129 060	131 310	131 915	109 662	177 297
Interna arvoden					
7010 Interna styr.arv.	50 000	50 000	47 000	42 000	30 000
7011 Upplupet styrelsearvode	0	0	0	10 216	0
7510 Arb.givaravg.	14 960	13 640	12 906	11 684	8 346
	64 960	63 640	59 906	63 900	38 346
Övriga driftskostnader					
6991 Övrigt	7 165	3 238	10 690	7 851	18 771
Medlemskostnader					
7690 Gårdsfester mm	8882	2013	0	3007	16 399
Förvaltning	272 642	269 156	260 804	250 661	338 363
Avskrivningar					
7821 Byggnad	137 314	137 314	137 314	137 314	137 314
7823 KabelTVanläggning	32 916	32 916	32 916	0	0
7831 Byggn.invent.	122 231	122 231	122 231	122 231	122 231
Avskrivningar	292 461	292 461	292 461	259 545	259 545
Yttre fond					
8874 Yttre fond, nettoförändring	156 027	156 027	156 027	151 632	143 916
Finansiella intäkter o kostnader					
8300 Intäktsräntor	34 189	14 488	9 457	22 590	39 841
8314 Ränta skattekonto	-481	-460	2 190	28	9
	33 708	14 028	11 647	22 618	39 850
8400 Utgiftsräntor	1 041 268	1 298 078	1 555 189	1 702 227	1 808 760
8414 Räntor ej avdragsgilla	600	191	338	8 851	5 444
8490 Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	50
	1 041 868	1 298 269	1 555 527	1 711 078	1 814 254
Skatter					
5191 Fastighetsskatt	266 090	263 423	260 756	259 440	246 840
8910 Schablonskatt	0	0	0	0	-1
RESULTAT	581 878	311 946	144 761	-102 672	-199 203