

Årsredovisning för

Brf Staren nr 9

702002-1197



Räkenskapsåret
20110101--20111231

Brf Staren nr 9

Organisationsnummer 702002-1197

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31

Styrelsen för Brf Staren nr 9 avger härmed följande årsredovisning.

Förslag till resultatdisposition

Årets underhållskostnader som belastar underhållsfonden. 221 902 (renovering entrédörr, elarbeten, avloppsrensning samt igensättning av hål i källare)

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor.

Balanserat resultat från tidigare år	837 218
Avsättning av 2010-års balkongavgifter	-15 120
Årets resultat 2011 före dispositioner och avsättningar	151 824
	<u>973 922</u>

Styrelsen föreslår följande dispositioner och avsättningar:

Disposition ur yttre underhållsfond	-221 902
Avsättning till underhållsfond	350 000
Avsättning till balkongfond	15 120
Balanserat resultat i ny räkning	830 704
	<u>973 922</u>

Observera att från och med år 2006 görs avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond genom **resultatdisposition** och inte i resultaträkningen. Årets avsättning sker alltså genom föreslagen **resultatdisposition**. Denna förändring har gjorts för att uppfylla de nya rekommendationerna för redovisning gällande bostadsrättsföreningar.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Staren 9 i Johannes församling i Stockholms kommun. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 81 903 000 kr (varav 78 000 000 avser bostäder och 3 903 000 lokaler).

Föreningen består av 46 bostadsrättslägenheter, 3 bostadsrättslokaler samt 3 lokaler med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Gunilla Pettersson	Ordförande
Thomas Giarimi	Kassör
Jan G. Linder	Sekreterare
Thord Berndtson	Ledamot
Sandra Giarimi	Ledamot
Pia Asplund	Ledamot
Henrik Andersson	Ledamot
Catharina Forzelius	Suppleant
Jonas Elmblad	Suppleant

Pia Asplund och Catharina Forzelius har under andra hälften av 2011 flyttat och därmed gått ut styrelsen. Under året har styrelsen adjungerat Magnus Wictorsson med anledning av reparationsarbeten rörande hans lägenhet.

Revisor

Externrevisor har varit Christina Johansson. Ordinarie internrevisor, Philip Jerlmyr, har flyttat under året och därför har suppleant Clarie Reistam gått igenom räkenskaperna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 april 2011 i Brunnsvikens Seglarsällskaps klubblokal i närvaro av 27 personer representerande totalt 24 lägenheter.

Nya medlemmar

Under året har 7 bostadslägenheter bytt ägare: 7, 12, 14, 18, 32, 37, 62 samt tre bostadsrättslokaler: 39-41.

Andrahandsuthyrning har förekommit i mycket begränsad omfattning och endast tidsbegränsat och då starka skäl härför har förelegat.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, varvid det avhandlats främst löpande ärenden.

Information till medlemmarna har under året givits främst via Starenbladet, men även via föreningens hemsida (www.staren9.se).

Fastigheten

Under året har en del större underhållsarbeten genomförts: entrédörren till 131a har renoverats, avloppsrensning har genomförts i hela fastigheten och en del större el-arbeten genomfördes i källarutrymmet. Planteringarna på gården samt uppfräschning av trädgårdsmöblerna har, som tidigare, skötts av enskilda medlemmar.

Då fastigheten haft problem med läckage på ett par ställen på taket har styrelsen under årets senare hälft anlitat olika byggkonsulter som har utrett problemen. En åtgärdsplan har uppställts och en del arbeten för att åtgärda läckagen gjordes under året. Mer återstår att göra under 2012.

För att på längre sikt sänka föreningens snöskottningskostnader, höja säkerheten samt undvika problem med isbildning på tak och i rännor, har arbete med att installera snörasskydd och värmekablar på taket påbörjats under året. Detta är en investering i fastigheten som kommer att

avskrivnas på fem år efter att arbetet är avslutat. Årets del av investeringen redovisas under pågående arbeten. Arbetet inklusive slutbesiktning beräknas vara klart i februari 2012.

Ekonomi

Nettointäkterna från reklamveporna på våra fasader var marginellt lägre än året innan och uppgick till 295 kSEK.

Skattekostnaderna låg på samma nivå som året innan.

Föreningens långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till 5 450 kSEK. Inga amorteringarna har gjorts under året. Räntekostnaderna under 2011 ökade med 130% till drygt 203 kSEK jämfört med året innan, detta på grund av räntehöjningarna under året.

Föreningens övriga direkta kostnader har ökat med drygt 10%. De främsta orsakerna för detta är ökade underhållskostnader, dock har andra kostnader som de för snöröjning, värme, vatten och sophantering minskat något.

Twisten med tidigare snöskottningsfirman gällande takskador kvarstår.

Föreningens framtida ekonomi

Intäkter:

Framtida intäkter beräknas vara oförändrade, med reservation för intäkter från reklamveporna som alltid är osäkra och konjunkturkänsliga. Månadsavgifterna förväntas hållas på nuvarande låga nivå även under 2012

Finansiella kostnader samt driftskostnader:

Lånekostnaderna beräknas ligga på samma nivå som 2011. Driftskostnader och övriga direkta kostnader beräknas vara i stort oförändrade.

Kostnader för reparationer och nyinvesteringar:

Under 2012 planeras fortsatt renovering av entrédörrar och taket på de platser där läckage uppstått. Återställning av skada på berörd vindsvåning från läckande tak kommer troligen att slutföras under året. En genomgång av takterrasserna kommer att behöva göras för att förekomma ytterligare läckage.

Åtgärder mot en läckande dagbrunn på gårdssidan kommer också att planeras för 2012.

Tvättstugans maskinbestånd kommer att behöva förnyas, eftersom maskinerna börjar bli gamla och har avskrivits sedan några år tillbaka. Dock är det inte säkert att investeringen behöver göras under 2012.

På sikt kommer föreningens hissbestånd att behöva moderniseras, eftersom nya regler från Boverket kommer att ställa högre säkerhetskrav på alla hissar.

Sammanfattningsvis bedömer vi i nuläget att föreningen inte har behov av ytterligare kapital för att genomföra dessa åtgärder.

Resultaträkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
INTÄKTER			
Avgifter		1 515 616	1 515 616
Balkongunderhållsavgift		15 120	15 120
Triple-play avgift		33 120	33 120
Hyror		664 477	661 581
Fakturerad fastighetsskatt		25 372	20 472
Övrigt		6 795	86 343
		<u>2 260 500</u>	<u>2 332 252</u>
KOSTNADER			
Direkta kostnader		-1 812 523	-1 762 711
Övriga externa kostnader		-8 538	-1 515
Personalkostnader	1	-85 201	-85 195
		<u>-1 906 262</u>	<u>-1 849 421</u>
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		354 238	482 831
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		354 238	482 831
<i>Resultat från finansiella investeringar:</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 202	732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 333	-91 910
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		152 107	391 653
Årets skatt		-283	0
Skatt pga ändrad taxering		0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>151 824</u>	<u>391 653</u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	2	0	0
Fastighet	3	10 142 357	10 142 357
Mark		761 900	761 900
Summa anläggningstillgångar		10 904 257	10 904 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aviserade avgifter/hyror		33 823	173 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 474	68 824
Ingående moms		0	0
Skattefordran		1 340	1 325
Osäkra kundfordringar		76 694	76 694
Kassa och bank		772 203	616 366
Pågående arbeten på fastighet	4	226 925	0
Summa omsättningstillgångar		1 189 459	936 410
Summa tillgångar		12 093 716	11 840 667

	Not	2011	2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		315 393	315 393
Upplåtelseavgifter		2 250 307	2 250 307
Uppskrivningsfond		698 125	698 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat kapital		822 098	767 202
Årets resultat		151 824	391 653
Summa eget kapital		4 237 748	4 422 680
Obeskattade reserver	5, 6	1 535 014	1 198 257
Långfristiga skulder			
Lån från Nordea	7	5 450 000	5 450 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		9 416	9 401
Leverantörsskulder		286 938	139 659
Upplupna kostnader		135 020	142 057
Förskottsbetalda avgifter		320 376	379 456
Upplupna soc.skulder		16 318	16 316
Upplupen källskatt		33 008	28 396
Reklamskatt		8 514	7 330
Utgående moms		61 364	47 115
Summa kortfristiga skulder		870 954	769 730
Summa eget kapital och skulder		12 093 716	11 840 667
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter		9 550 000	9 550 000
Ställda ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

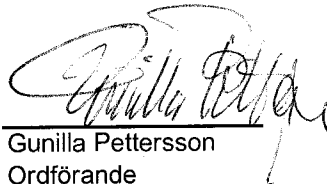
Brf Staren nr 9's redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Pågående arbeten till löpande räkning intäktsredovisas i takt med faktureringen. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

	2011	2010
NOT 1 Personalkostnader		
Antal styrelsemedlemmar	9	9
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelsen	67 710	68 210
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	85 201	85 195
Pensionskostnader	0	0
Varav sociala kostnader	23 489	23 490
NOT 2 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	311 589	311 589
Årets anskaffning	0	0
Utgående ack. Anskaffningsvärde	311 589	311 589
Upp/Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-311 589	-311 589
Årets justering av nedskrivning	0	0
Utgående ack. Upp/nedskrivning	-311 589	-311 589
Utgående redovisat värde för inventarier	0	0
NOT 3 Fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	12 358 399	12 358 399
Årets invest. (Balkonger)	0	0
Utgående ack .anskaffningsvärde	12 358 399	12 358 399
Upp/Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 216 042	-2 216 042
Årets justering av nedskrivning	0	0
Utgående ack. Upp/nedskrivning	-2 216 042	-2 216 042
Utgående redovisat värde för fastighet	10 142 357	10 142 357
Taxeringsvärde	81 903 000	81 903 000
Avskrivning på fastigheten görs ej längre, istället görs en större disponering till yttre fond.		
NOT 4 Pågående arbeten		
Ingående balans pågående arbeten	0	
Under året påbörjade takarbeten	226 925	
Utgående ack. Pågående arbeten	226 925	
NOT 5 Obeskattade reserver yttre fond		
Ingående balans yttre fond	1 198 257	848 257
Disposition ur yttre fond efter stämmobeslut	-28 363	0
Avsättning till yttre fond efter stämmobeslut	350 000	350 000
Utgående ack.yttre fond	1 519 894	1 198 257
NOT 6 Obeskattade reserver balkongfond		
Ingående balans balkongfond	0	
Avsättning till balkongfond för 2010	15 120	
Utgående ack.balkongfond	15 120	
NOT 7 Lån		
Nordea bolån, bunden 3-mån ränta 3.73%	5 450 000	5 450 000
Totalt	5 450 000	5 450 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2012 - 02 - 20



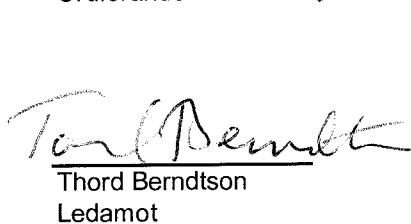
Gunilla Pettersson
Ordförande



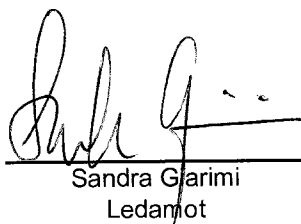
Jan G Linder
Sekreterare



Thomas Giarimi
Kassör



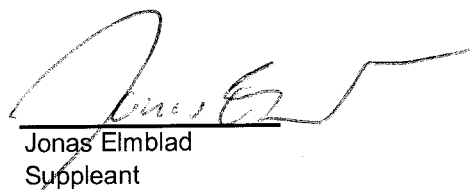
Thord Berndtson
Ledamot



Sandra Giarimi
Ledamot



Henrik Andersson
Ledamot

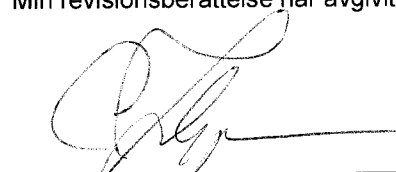


Jonas Elmblad
Suppleant



Clarie Reistam
Internrevisor

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-03-15



Christina Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Staren nr 9

org nr: 702002-1197

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Staren nr 9 för räkenskapsåret 2011. 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 bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelseledamoten 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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 mars 2012



Christina Johansson
Wintopp ab