

ÅRSREDOVISNING

2004-01-01 - 2004-12-31

för

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Arsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-10

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF STARRBÄCKSGATAN 9

Styrelsen för Brf Starrbäcksgatan 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer till och med nästa föreningsstämma:

Ordinarie ledamöter

Ylva Hultman
Lars Käck
Marianne Lund
Stefan Olsson
Ann-Margreth Thornberg

Styrelsesuppleanter

Anders Björklund

Revisor

Martin Öqvist

Stämmor och styrelsesammanträden

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2004 samt extrastämma den 13 september 2004.

Under året har styrelsen hållit 14 st sammanträden

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen består av en fastighet, Kranen 20, innehållande 63 st lägenheter, 2 st lokaler samt 65 st garageplatser. 57 st lägenheter är bostadsrätter och 6 st är hyresrätter. Det finns f.n inga vakanta lägenheter.

Under verksamhetsåret har ett omfattande underhåll av badrum utförts. Kostnaden avseende detta underhåll, 1 490 113 kr, har aktiverats i sin helhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor.

Taxeringsvärdet på fastigheten är enligt 2004 års omräknade värde 48 694 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 098 000 kr.

Årets planemått avskrivning på byggnaden motsvarar 1% av anskaffningsvärdet.

Årets avskrivning på aktiverat underhåll av badrum motsvarar 2% av anskaffningsvärdet.

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Åtgärder och aktiviteter

Badrumsgolven i fastigheten har åtgärdats under våren. Vattenskador har åtgärdats i ett par lägenheter. Arbetsgrupper har bildats i huset - trädgårdsgrupp och festkommitté för planering och genomförande av förbättringar av den yttre miljön och trivselsn i huset. Två större krukor har inköpts till gården och samlingslokalen i gårdshuset har fått gardiner.

Trasig belysning på gården har lagats. Regler för soprum har tagits fram och nytt avtal om glashämtning har ingåtts. Ny mangel har köpts in till den inre tvättstugan. Rabatter mot Vegagatan har rensats upp och nyplanteringar har gjorts. Offerter för renovering av bastu och ombyggnad av relaxavdelning till övernattningsrum har tagits in. Intresseanmälan för införande av bredband i huset har tagits in och arbete med att ta fram kravspecifikation och planering av att ta in offerter har påbörjats. Storstädning/boning av trapphus och tvättstuga har gjorts vid ett tillfälle under året. Vår- och höststädning har genomförts under verksamhetsåret.

Administration

Deloitte & Touche AB har under verksamhetsåret utfört den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har ej haft någon anställd personal under verksamhetsåret. Utöver styrelsearvodet, totalt 29 616 kr, har inga övriga löner eller ersättningar utbetalats.

Arsavgifter

Avgifterna för bostadsrätterna utgjorde 2004 12 31 i genomsnitt 608 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år, (f.g år 313 kr/kvm under 6 månader).

Avgifterna för lokalerna utgjorde 2004 12 31 i genomsnitt 857 kr per kvadratmeter lokalyta och år, (f.g år 549 kr/kvm under 6 månader).

Ekonomisk ställning och resultat

Årets resultat visar ett underskott på 186 747 kr, (f.g år ett underskott på 95 509 kr).

Årets resultat före avskrivningar, som ej påverkar kassaflödet, uppgår dock till 567 172 kr, (f.g år ett överskott på 304 792 kr).

Föreningens balansomslutning per 2004 12 31 uppgick till 99 244 940 kr, (f.g år 99 038 385 kr).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat från föregående år	-182 169
Årets resultat	-186 747
	<u>-368 916</u>

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna	-146 082
i ny räkning balanseras	-368 916
	<u>-514 998</u>

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

RESULTATRÄKNING

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-06-18 2003-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Hyror och avgifter		4 236 462	2 224 934
Övriga intäkter		9 751	0
		4 246 213	2 224 934
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2	-1 247 566	-544 949
Fastighetsförsäkring		-48 617	-25 409
Fastighetsadministration	3	-149 008	-40 072
Fastighetsskatt	4	-255 940	-128 853
Summa fastighetskostnader		-1 701 131	-739 283
Driftnetto 1		2 545 082	1 485 651
Reparation och underhåll	5	-481 837	-82 592
Driftnetto 2		2 063 245	1 403 059
Avskrivningar enligt plan	6	-753 919	-400 301
Rörelseresultat		1 309 326	1 002 758
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 832	470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 700 973	-903 669
Resultat efter finansiella poster		-381 815	99 559
Schablonskatt	7	195 068	-195 068
ÅRETS RESULTAT		-186 747	-95 509

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	96 975 323	96 239 129
		<u>96 975 323</u>	<u>96 239 129</u>
Summa anläggningstillgångar		96 975 323	96 239 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		954	0
Övriga fordringar		14 236	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	153 279	33 811
		<u>168 469</u>	<u>33 811</u>
Kortfristiga placeringar	10	1 497 782	2 538 000
		<u>1 497 782</u>	<u>2 538 000</u>
Kassa och bank		603 366	227 445
Summa omsättningstillgångar		2 269 617	2 799 256
SUMMA TILLGÅNGAR		99 244 940	99 038 385

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING

	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		52 409 293	52 409 293
Upplåtelseavgifter		514 106	514 106
Yttre reparationsfond		86 660	86 660
		53 010 059	53 010 059
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-182 169	-86 660
Årets resultat		-186 747	-95 509
		-368 916	-182 169
Summa eget kapital		52 641 143	52 827 890
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	45 000 000	45 000 000
Depositioner		3 200	0
		45 003 200	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		480 991	5 846
Skatteskulder	13	384 791	323 921
Övriga kortfristiga skulder		26 568	69 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	708 247	811 575
		1 600 597	1 210 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 244 940	99 038 385
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 802 000	50 802 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd avseende redovisning av den yttre reparationsfonden.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2%

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Rörelsens intäkter	2004-01-01		2003-06-18	
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Årsavgifter bostäder	2 817 018	608	1 452 090	313
Hyrentäkter bostäder	667 338	1 311	302 707	595
Hysesintäkter lokaler	418 988	857	268 550	549
Hysesintäkter garage	333 118		201 587	
Övriga intäkter	9 751		0	
Summa	4 246 213		2 224 934	

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2004-01-01		2003-06-18	
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Fastighetsskötsel entreprenad	-186 942	-33	-82 141	-15
Städning	-105 648	-19	-78 479	-14
Förbrukningsmtrl / -inventarier	-21 865	-4	-3 775	-1
Övriga externa kostnader	-7 067	-1	-768	0
El	-205 723	-37	-67 830	-12
Fjärrvärme	-493 613	-88	-168 413	-30
Vatten och avlopp	-75 942	-13	-87 123	-15
Sophämtning	-98 536	-17	-30 026	-5
Kabel tv, telefoni	-52 230	-9	-26 394	-5
Summa driftkostnader	-1 247 566		-544 949	

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 3 Fastighetsadministration	2004-01-01	Kr	2003-06-18	Kr
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Förvaltningsarvode	-92 625	-16	-37 500	-7
Styrelsearvoden inkl sociala kostnader	-37 819	-7	0	0
Konsultarvoden	-1 482	0	0	0
Fastighetsägareföreningen / brf org.	-11 101	-2	-2 096	0
Övriga administrationskostnader	-5 981	-1	-476	0
Summa	-149 008		-40 072	

Not 4 Fastighetsskatt	2004-01-01		2003-06-18	
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Fastighetsskatt bostad	-231 000	-45	-118 069	-23
Fastighetsskatt lokal	-24 940	-51	-10 784	-22
Summa	-255 940		-128 853	

Not 5 Reparation och underhåll	2004-01-01		2003-06-18	
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Reparation bostäder	-121 517	-26	-5 482	-1
Reparation lokaler	-1 040	-2	0	0
Reparation gemensamma ytor	-27 302	-5	-15 361	-3
Reparation och underhåll installationer	-191 733	-34	-61 749	-11
Underhåll markytor	-140 245	-25	0	0
Summa	-481 837		-82 592	

Not 6 Avskrivningar enligt plan	2004-01-01		2003-06-18	
	2004-12-31		2003-12-31	
Avskrivningar på byggnader	-739 018		-400 301	
Avskrivningar på fastighetsförbättringar	-14 901		0	
Summa	-753 919		-400 301	

Not 7 Schablonskatt	2004-01-01		2003-06-18	
	2004-12-31		2003-12-31	
Taxeringsvärde	48 694 000		53 329 000	
3% av taxeringsvärde	1 460 820		1 599 870	
Ränteutgifter mm	9 819		470	
Räntekostnader mm	-1 697 705		-903 669	
Summa	-227 066		696 671	
Akkumulerat underskott	0		0	
Beskattningsunderlag	-227 066		696 671	
Inkomstskatt (28%)	0		-195 068	
*) Fordran inkomstskatt pga ändrad taxering:	195 068		0	
Summa	195 068		-195 068	

*) Per den 25/2 2005 godkände Skatteverket Föreningens yrkande om att proportionera schablonintäkten, dvs 3% av tax.värdet för det förkortade räkenskapsåret 2003. Nedsatt skatt om 195 068 kr har tillgodoförts föreningens skattekonto per ovanstående datum.

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING

Not 8 Byggnader och mark

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	96 639 430	0
Årets anskaffningar	0	96 639 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 639 430	96 639 430
Ingående avskrivningar enligt plan	-400 301	0
Årets avskrivningar enligt plan	-739 018	-400 301
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 139 319	-400 301
Utgående planenligt restvärde	95 500 111	96 239 129
Taxeringsvärden		
Byggnader	32 098 000	40 992 000
Mark	16 596 000	12 337 000
Summa	48 694 000	53 329 000
varav bostäder	46 200 000	51 000 000
varav lokaler	2 494 000	2 329 000
Summa	48 694 000	53 329 000

	2004-12-31	2003-12-31
Fastighetsförbättringar - underhåll badrum		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	1 490 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 113	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-14 901	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 901	0
Utgående bokfört värde	1 475 212	0
Totalt utgående bokfört värde	96 975 323	96 239 129

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetald försäkring	22 945	21 500
Förutbetald ränta	24 250	0
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	106 084	12 311
Summa	153 279	33 811

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2004-12-31	2003-12-31
Nordea Likviditetsinvest		
Ingående balans	2 538 000	0
Årets förändring innehav	-1 040 218	2 538 000
Utgående balans	1 497 782	2 538 000

Not 11 Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Uppl. avgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång:	52 409 293	86 660	514 106	-86 660	-95 509	52 827 890
Justering av ingående eget kapital:		-86 660		86 660		
Disp. vid ordinarie för.stämman: resultat				-95 509	95 509	
avsättning till yttre rep.fond		86 660		-86 660		
Årets resultat					-186 747	
Utgående balans	52 409 293	86 660	514 106	-182 169	-186 747	52 641 143

Not 12 Fastighetslån

	Ränta	Ränte-bindn.tid	2004-12-31	2003-12-31
Nordea, 3978 83 59868	3,88	16/4 -08	15 000 000	15 000 000
Nordea, 3978 83 59884	3,94	18/4 -07	15 000 000	15 000 000
Nordea, 3978 83 59876	3,44	19/4 -06	15 000 000	15 000 000
Summa			45 000 000	45 000 000
Kortfristig del			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			45 000 000	45 000 000
Summa skuld			45 000 000	45 000 000

Not 13 Skatteskulder

	2004-12-31	2003-12-31
IB skatteskuld enligt slutskattsedel	323 919	0
Skattefordran pga ändrad taxering, (se not 7)	-195 068	0
Schablonskatt, 28%	0	195 068
Fastighetsskatt, hyreshus	255 940	128 853
Summa	384 791	323 921

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna utgiftsräntor	184 500	302 675
Förutbetalda hyror/avgifter	371 201	213 484
Övriga upplupna kostnader	152 546	295 416
Summa	708 247	811 575

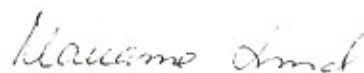
Sundbyberg den 26/4 2005



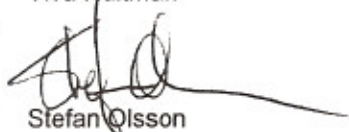
Ylva Hultman



Lars Käck



Marianne Lund

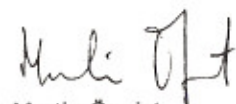


Stefan Olsson



Ann-Margreth Thornberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/5 - 2005



Martin Öqvist
Auktoriserad revisor

