

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF STARRBÄCKSGATAN 9

Styrelsen för Brf Starrbäcksgatan 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under verksamhetsåret varit:

Ordinarie ledamöter

Erika Sladius, ordförande
Elin Bolinder, sekreterare
Yiva Hultman, ledamot
Tomas Kedvik, ledamot
Jonas Norrbom, ledamot

Styrelsesuppleanter

Jean-Pierre Pellicano
Lillemor Engelbrektsen

Revisor

Matthias Vidh
Mapema Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleant

Agneta Larsson

Under året har hållits ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2009.
Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Omsättning, resultat och ställning

	2009	2008
Nettoomsättning	4 451 660	4 462 320
Rörelseresultat	1 452 394	1 501 787
Resultat efter finansiella poster	-170 802	-322 789
Balansomslutning	96 712 935	98 090 442
Soliditet	59,8%	54,6%

Årsavgifter

Avgifterna för bostadsrätterna utgjorde 2009 12 31 i genomsnitt 641 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år, (f.g år 647 kr).

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kranen 20 som omfattas av 65 st lägenheter, 3 lokaler samt 65 st garageplatser. 62 st lägenheter är bostadsrätter och 3 st är hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsårets slut 60 022 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 43 400 000 kr.

Byggnaden har under verksamhetsåret avskrivits med 739 018 kr vilket motsvarar 1% av anskaffningsvärdet, (f.g år 739 018 kr).

Årets avskrivning på aktiverat underhåll av badrum, 33 230 kr, motsvarar 2% av anskaffningsvärdet, (f.g år 33 230 kr).

Under verksamhetsåret har 71 159 kr nedlagts i reparationer och underhåll, (f.g år 212 423 kr).

Under året har 180 066 kr avsatts till den yttre reparationsfonden, (f.g år 180 066 kr).

Verksamhetsberättelse 2009

Föreningen har gjort följande aktiviteter under verksamhetsåret:

*Hyreslägenheten i port D har blivit renoverad och såld. Vi har även sålt en hyreslägenhet i port B. Intäkterna från försäljningarna har använts för att amortera på föreningens lån.

*Ett välkomstpaket har tagits fram som innehåller väsentlig information om vår förening. Välkomstpaketet delas ut av styrelsen i samband med nyinflyttning.

*Vi har åtgärdat en del fel från OVK besiktningen (obligatorisk ventilationskontroll) som t ex köksfläktar. En hel del kvarstår att åtgärda 2010. Vi har jobbat med att ta in offerter från olika företag för att åtgärda anmärkningar och göra ventilationen mer energieffektiv.

*Uthyrningslägenheten har fräschats upp. Vi har även uppdaterat reglerna för våra lokaler. Reglerna finns på vår hemsida.

*Fastighetsförsäkringen är omförhandlad via Deloitte. Detta har resulterat i en fastighetsförsäkring med en lägre årlig premie och en något högre självrisk.

*Nytt lägenhetsregister är framtaget men den gamla gäller fortfarande i samband med dokumentation och försäljning mm.

9

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

*Det har pågått en tvist mellan kommunen och oss gällande busshållsplats placering utanför vår fastighet på Vegagatan. Hållplatsen är kvar. Ett staket planeras mot gatan för att avskärma insyn och oljud.

*Vi har köpt in nya trädgårdsmöbler.

*Inventering av balkonger som har läckande glastak har påbörjats.

*Vi har överklagat bygglov på fastigheten mittemot på Vegagatan. Ärendet pågår.

*Vi har även processat mot ett servitut om sophämtning från grannfastigheten.

*Under året har vi fått flera nya medlemmar som vi hälsar hjärtligt välkomna!

Administration

Deloitte AB har under verksamhetsåret utfört den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har ej haft någon anställd personal under verksamhetsåret. Utöver styrelsearvoden, totalt 50 900 kr, har inga löner, arvoden eller övriga ersättningar utbetalats.

Ekonomisk ställning och resultat

Årets resultat visar ett underskott på 170 802 kr, (f.g år ett underskott på 322 789 kr).
Årets resultat justerat med avskrivningar, som ej påverkar kassaflödet, uppgår till 678 686 kr, (f.g år 526 699 kr).

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad förlust från föregående år	-2 671 924
Årets resultat	-170 802
	<u>-2 842 726</u>

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsättes	180 066
i ny räkning balanseras	-3 022 792
	<u>-2 842 726</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

RESULTATRÄKNING

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		4 326 099	4 349 510
Övriga rörelseintäkter		125 561	112 810
		4 451 660	4 462 320
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2	-1 384 253	-1 393 959
Fastighetsförsäkring		-48 725	-57 919
Fastighetskatt/fastighetsavgift	3	-139 628	-135 020
Fastighetsadministration	4	-506 013	-311 724
Summa fastighetskostnader		-2 078 619	-1 898 622
Driftnetto 1		2 373 041	2 563 698
Reparationer och underhåll	5	-71 159	-212 423
Driftnetto 2		2 301 882	2 351 275
Avskrivningar enligt plan	6	-849 488	-849 488
Rörelseresultat		1 452 394	1 501 787
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		425	5 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 623 621	-1 830 024
Resultat efter finansiella poster		-170 802	-322 789
ÅRETS RESULTAT		-170 802	-322 789

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	93 292 324	94 064 572
Maskiner och inventarier	8	32 720	109 960
		93 325 044	94 174 532
Summa anläggningstillgångar		93 325 044	94 174 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		525	0
Övriga fordringar		142 823	3 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	197 031	216 703
		340 379	219 838
Kortfristiga placeringar			
Fonder	10	1 838 483	1 838 483
		1 838 483	1 838 483
Kassa och bank		1 209 029	1 857 589
Summa omsättningstillgångar		3 387 891	3 915 910
SUMMA TILLGÅNGAR		96 712 935	98 090 442

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING

Not 2009-12-31 2008-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		55 132 812	53 294 437
Yttre reparationsfond		591 012	410 946
Upplåtelseavgifter		4 975 587	2 318 962
		60 699 411	56 024 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 671 924	-2 169 069
Årets resultat		-170 802	-322 789
		-2 842 726	-2 491 858
Summa eget kapital		57 856 685	53 532 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	37 225 000	42 325 000
Depositioner		6 000	5 600
		37 231 000	42 330 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		356 755	376 116
Skatteskulder	13	274 648	378 040
Övriga kortfristiga skulder		317 986	454 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	675 861	1 019 125
		1 625 250	2 227 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 712 935	98 090 442

POSTER INOM LINJEN

2009-12-31 2008-12-31

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 802 000	50 802 000
		50 802 000	50 802 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

KASSAFLÖDESANALYS

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalning från kunder mm	4 451 135	4 462 320
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-2 334 498	-1 905 830
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor mm och skatter	2 116 637	2 556 490
Erhållen ränta mm	425	5 448
Erlagd ränta mm	-1 623 621	-1 830 024
Inbetalda skatter	-387 000	-243 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 441	488 894
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 495 000	0
Amortering av långfristiga skulder	-5 250 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-755 000	-225 000
Årets kassaflöde	-648 559	263 894
Likvida medel vid årets början	3 696 072	3 432 178
Likvida medel vid årets slut	3 047 513	3 696 072

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tilläpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tilläpade i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2%
Maskiner och inventarier	20%

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Rörelsens intäkter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	3 196 893	3 121 830
Hysesintäkter bostäder	342 673	441 934
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	367 823	373 863
Hysesintäkter garage	418 710	411 881
Överlåtelseavgifter	3 210	14 000
Övriga intäkter	122 351	98 812
Summa	4 451 660	4 462 320

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsskötsel, inkl extradeb	-83 167	-84 334
Städning	-79 495	-93 431
Entremattor	-22 040	-21 729
Förbrukningsmaterial /-inventarier	-1 890	-15 849
Snöröjning och sandning	-29 684	-19 381
Sotning	0	-3 987
Ventilationskontroll, OVK	0	-18 525
Elavgifter	-181 198	-202 745
Fjärrvärme	-694 669	-626 211
Vatten och avlopp	-72 108	-101 335
Sophämtning	-137 282	-119 684
Hissbesiktning	-4 632	-7 695
Bevakning och jour	-3 485	-8 705
Kabel tv, telefoni	-74 603	-70 348
Summa	-1 384 253	-1 393 959

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 3 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1272 kr/lgh	-81 408	0
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1200 kr/lgh	0	-76 800
Fastighetsskatt hyreshus lokaler, 1%	-58 220	-58 220
Summa	-139 628	-135 020

Not 4 Fastighetsadministration	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltningskostnad inkl extradebitering	-105 303	-101 128
Styrelsearvoden inkl sociala kostnader	-66 890	-60 780
Revisionsarvoden	-19 099	-9 998
Konsultarvoden	-114 987	0
IT tjänster	-123 649	-121 861
Fastighetsägareföreningen, Hyresgästföreningen	-4 899	-5 031
Kostnader för under året sålda lägenheter	-63 531	0
Övriga administrationskostnader	-7 655	-12 926
Summa	-506 013	-311 724

Not 5 Reparationer och underhåll	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Reparationer och underhåll bostäder	-3 429	-2 449
Reparationer och underhåll gemensamma ytor	-21 102	-54 953
Reparationer och underhåll installationer	-29 258	-100 853
Reparationer och underhåll utvändigt, inkl markytor	-17 370	-54 168
Summa	-71 159	-212 423

Not 6 Avskrivningar enligt plan	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader, 1%	-739 018	-739 018
Fastighetsförbättringar, 2%	-33 230	-33 230
Installationer/bredband, 20%	-27 904	-27 904
Inventarier, 20%	-49 336	-49 336
Summa	-849 488	-849 488

g

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING

Not 7 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 639 430	96 639 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 639 430	96 639 430
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 095 391	-3 356 373
Årets avskrivningar enligt plan	-739 018	-739 018
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 834 409	-4 095 391
Utgående planenligt restvärde byggnader	91 805 021	92 544 039
Varav markvärde	22 737 613	22 737 613
Taxeringsvärden		
Byggnader	43 400 000	43 400 000
Mark	16 622 000	16 622 000
Summa	60 022 000	60 022 000

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförbättringar - underhåll badrum		
Ingående anskaffningsvärde	1 661 498	1 661 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 661 498	1 661 498
Ingående avskrivningar enligt plan	-140 965	-107 735
Årets avskrivningar enligt plan	-33 230	-33 230
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-174 195	-140 965
Utgående bokfört värde	1 487 303	1 520 533
Utgående bokfört värde byggnader och mark	93 292 324	94 064 572

Not 8 Maskiner och inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	386 196	386 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386 196	386 196
Ingående avskrivningar enligt plan	-276 236	-198 996
Årets avskrivningar enligt plan	-77 240	-77 240
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-353 476	-276 236
Utgående planenligt restvärde	32 720	109 960

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	6 448	27 085
Förutbetald utgiftsränta	29 934	30 237
Förutbetald ekonomisk förvaltning	105 203	104 163
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 446	55 218
Summa	197 031	216 703

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 10 Fonder

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Likviditetsinvest		
Ingående balans	1 838 483	1 838 483
Årets förändring av innehav	0	0
Utgående balans	1 838 483	1 838 483
Marknadsvärde per balansdagen	2 074 537	2 026 982

Not 11 Förändring i eget kapital

	Insats- kapital	Yttre rep.fond	Uppl. avgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 294 437	410 946	2 318 962	-2 169 069	-322 789	53 532 487
Disposition enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma		180 066		-502 855	322 789	
Fondförändring			0	0		
Försäljning lägenheter	1 838 375		2 656 625			
Årets resultat					-170 802	
Utgående balans	55 132 812	591 012	4 975 587	-2 671 924	-170 802	57 856 685

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Oms.dag	ränta 31/12	2009-12-31	2008-12-31
Nordea, 3978 83 59868	2011 02 16	4,85%/4,85%	14 775 000	14 925 000
Stadshypotek, 297781	2012 12 30	2,97%/3,58%	9 975 000	14 925 000
Nordea, 3978 83 59884	2010 03 17	4,60%/4,60%	12 775 000	12 925 000
Varav kortfristig del, amortering 2010/2009			-300 000	-450 000
Summa			37 225 000	42 325 000
Kortfristig del			300 000	450 000
Amortering år 2-5			1 200 000	1 800 000
Amortering efter år 5			36 025 000	40 525 000
Total skuld			37 525 000	42 775 000

Not 13 Skatteskulder

	2009-12-31	2008-12-31
IB skatteskuld enligt slutskattsedel	135 020	243 020
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder och lokaler	139 628	135 020
Summa	274 648	378 040



Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna utgiftsräntor	103 715	185 008
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	300 456	310 189
Upplupen fjärrvärmekostnad	185 004	389 026
Upplupen kostnad vatten och avlopp	22 227	86 867
Övriga upplupna kostnader	64 459	48 035
Summa	675 861	1 019 125

Sundbyberg den 23/4 2010



Ylva Hultman



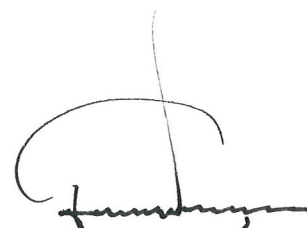
Erika Sladius



Tomas Kedvik



Elin Bolinder



Jonas Norrbom

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/4 2010.



Matthias Vidh
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Starrbäcksgatan 9

Org.nr 769603-4243

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 2009. 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 revisions sed 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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solentuna den 28 april 2010



Matthias Vidh
Godkänd revisor