

ÅRSREDOVISNING

2010-01-01 - 2010-12-31

för

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-12

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF STARRBÄCKSGATAN 9

Styrelsen för Brf Starrbäcksgatan 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under verksamhetsåret varit:

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Jean-Pierre Pellicano
Lillemor Engelbretson

Revisor

Matthias Vidh
Mapema Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleant

Agneta Larsson


Under året har hållits ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2010.
Styrelsen har under året hållit 13 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

	2010	2009
Nettoomsättning	4 459 097	4 451 660
Rörelseresultat	1 088 408	1 452 394
Resultat efter finansiella poster	-290 208	-170 802
Balansomslutning	96 164 186	96 712 935
Soliditet	59,9%	59,8%

Arsavgifter

Avgifterna för bostadsrätterna utgjorde 2010 12 31 i genomsnitt 654 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år, (f.g år 641 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 78 963 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 52 677 000 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 539 315 kr nedlagts i reparationer och underhåll, (f.g år 71 159 kr).

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

Verksamhetsberättelse 2010

Förutom ordinarie rutiner har föreningen under året arbetat med:

*Bygglov och planering av staket mot Vegagatan med hjälp av Team Arkitektur.

*Vi har till Förvaltningsrätten i Stockholm ifrågasatt påbyggnaden av grannfastigheten på Vegagatan, Brf Stataren 12. Vi har inte fått någon information och därmed inte haft möjlighet att uttala oss innan bygglovet beviljades. Förvaltningsrätten har inte behandlat vårt ärende ännu.

*Vi har tagit in offerter för att utföra en del arbete på våra balkonger; tätning av glastak samt uppsättning av enhetliga rennor på balkonger på plan 4 och 5. Arbetet har utförts av AA Glas. Vissa kompletteringar av arbetet kommer att göras under 2011.

*Vi har fortsatt vårt arbete med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) . Den stora fläkten är utbytt och nya don monterade i badrum/duschrum. Målet är att under 2011 få åtgärdat köksfläktar så att luftflödet kan justeras in på rätt nivå och därmed få en godkänd OVK.

*Lantmäteriet har beslutat om ett servitut till förmån för Wåhlin fastigheter, som äger grannfastigheten, att ta ut sina sopor via en grind in till vår fastighet. Grinden ska vara låst.

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

*Föreningen har under året börjat med sortering av matavfall som sedan blir biogas.

*Lantmäteriet har även under 2010 omprövat det anläggningsbeslut som reglerar drift och underhåll som är gemensamt för vår fastighet och kontorsfastigheten.

*En medlem har under året sålt sin bostadsrätt.

*Styrelsen har haft 13 styrelsemöten.

*Medlemmarna har gemensamt städat gård och garage vid vår och höströjning.

Administration

Deloitte AB har under verksamhetsåret utfört den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har ej haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret. Utöver styrelsearvoden, totalt 53 000 kr, har inga löner, arvoden eller övriga ersättningar utbetalats.

Ekonomisk ställning och resultat

Årets resultat visar ett underskott på 290 208 kr, (f.g år ett underskott på 170 802 kr).

Årets resultat justerat med avskrivningar, som ej påverkar kassaflödet, uppgår till 514 760 kr, (f.g år 678 686 kr).

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad förlust från föregående år	-3 022 791
Årets resultat	-290 208
	<u><u>-3 312 999</u></u>

Styrelsen föreslår att

till den yttre reparationsfonden avsättes	236 889
Av den yttre reparationsfonden nyttjas	-119 822
i ny räkning balanseras	-3 430 066
	<u><u>-3 312 999</u></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	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		4 328 952	4 326 099
Övriga rörelseintäkter		130 145	125 561
		4 459 097	4 451 660
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2	-1 495 025	-1 384 253
Fastighetsförsäkring		-39 313	-48 725
Fastighetskatt/fastighetsavgift	3	-131 358	-139 628
Fastighetsadministration	4	-360 710	-506 013
Summa fastighetskostnader		-2 026 406	-2 078 619
Driftnetto 1		2 432 691	2 373 041
Reparationer och underhåll	5	-539 315	-71 159
Driftnetto 2		1 893 376	2 301 882
Avskrivningar enligt plan	6	-804 968	-849 488
Rörelseresultat		1 088 408	1 452 394
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 378 616	-1 623 621
Resultat efter finansiella poster		-290 208	-170 802
ÅRETS RESULTAT		-290 208	-170 802

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	92 520 076	93 292 324
Maskiner och inventarier	8	0	32 720
		<u>92 520 076</u>	<u>93 325 044</u>
Summa anläggningstillgångar		92 520 076	93 325 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	525
Övriga fordringar		5 806	142 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 430	197 031
		<u>84 236</u>	<u>340 379</u>
Kortfristiga placeringar			
Fonder	10	1 838 483	1 838 483
		<u>1 838 483</u>	<u>1 838 483</u>
Kassa och bank		1 721 391	1 209 029
Summa omsättningstillgångar		3 644 110	3 387 891
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		96 164 186	96 712 935

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		55 132 812	55 132 812
Yttre reparationsfond		771 078	591 012
Upplåtelseavgifter		4 975 587	4 975 587
		60 879 477	60 699 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 022 791	-2 671 924
Årets resultat		-290 208	-170 802
		-3 312 999	-2 842 726
Summa eget kapital		57 566 478	57 856 685
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	37 187 500	37 225 000
Depositioner		6 000	6 000
		37 193 500	37 231 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130 368	356 755
Skatteskulder	13	270 986	274 648
Övriga kortfristiga skulder		164 881	317 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	837 973	675 861
		1 404 208	1 625 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 164 186	96 712 935
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 802 000	50 802 000
		50 802 000	50 802 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

KASSAFLÖDESANALYS

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalning från kunder mm	4 459 097	4 451 135
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-2 245 601	-2 334 498
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor mm och skatter	2 213 496	2 116 637
Erhållen ränta mm	0	425
Erlagd ränta mm	-1 378 616	-1 623 621
Inbetalda skatter	-135 020	-387 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	699 860	106 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 495 000
Amortering av långfristiga skulder	-187 500	-5 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 500	-755 000
Årets kassaflöde	512 360	-648 559
Likvida medel vid årets början	3 047 513	3 696 072
Likvida medel vid årets slut	3 559 873	3 047 513

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade 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	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	3 258 180	3 196 893
Hysesintäkter bostäder	289 980	342 673
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	362 415	367 823
Hysesintäkter garage	418 376	418 710
Överlåtelseavgifter	9 000	3 210
Övriga intäkter	121 146	122 351
Summa	4 459 097	4 451 660

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Fastighetsskötsel, inkl extradeb	-109 914	-83 167
Städning	-77 456	-79 495
Entremattor	-22 278	-22 040
Förbrukningsmaterial /-inventarier	-4 420	-1 890
Snöröjning och sandning	-29 779	-29 684
Sotning	-4 313	0
Elavgifter	-227 994	-181 198
Fjärrvärme	-668 645	-694 669
Vatten och avlopp	-121 694	-72 108
Sophämtning	-142 614	-137 282
Hissbesiktning	-3 875	-4 632
Bevakning och jour	-6 707	-3 485
Kabel tv, telefoni	-75 336	-74 603
Summa	-1 495 025	-1 384 253

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 3 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1272 kr/lgh	0	-81 408
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1277 kr/lgh	-81 728	0
Fastighetsskatt hyreshus lokaler, 1%	-49 630	-58 220
Summa	-131 358	-139 628

Not 4 Fastighetsadministration	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Förvaltningskostnad inkl extradebitering	-107 467	-105 303
Styrelsearvoden inkl sociala kostnader	-67 427	-66 890
Revisionsarvoden	-19 149	-19 099
Konsultarvoden	-22 968	-114 987
IT tjänster	-124 544	-123 649
Fastighetsägareföreningen, Hyresgästföreningen	-5 379	-4 899
Kostnader för under året sålda lägenheter	0	-63 531
Övriga administrationskostnader	-13 776	-7 655
Summa	-360 710	-506 013

Not 5 Reparationer och underhåll	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Reparationer och underhåll bostäder	-13 007	-3 429
Reparationer och underhåll gemensamma ytor	-41 012	-21 102
Reparationer och underhåll installationer	-337 316	-29 258
Reparationer och underhåll utvändigt, inkl markytor	-147 980	-17 370
Summa	-539 315	-71 159

Not 6 Avskrivningar enligt plan	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader, 1%	-739 018	-739 018
Fastighetsförbättringar, 2%	-33 230	-33 230
Installationer/bredband, 20%	-16 276	-27 904
Inventarier, 20%	-16 444	-49 336
Summa	-804 968	-849 488

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

BALANSRÄKNING

Not 7 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 639 430	96 639 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 639 430	96 639 430
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 834 409	-4 095 391
Årets avskrivningar enligt plan	-739 018	-739 018
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 573 427	-4 834 409
Utgående planenligt restvärde byggnader	91 066 003	91 805 021
Varav markvärde	22 737 613	22 737 613
Taxeringsvärden		
Byggnader	52 677 000	43 400 000
Mark	26 286 000	16 622 000
Summa	78 963 000	60 022 000

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförbättringar - underhåll badrum		
Ingående anskaffningsvärde	1 661 498	1 661 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 661 498	1 661 498
Ingående avskrivningar enligt plan	-174 195	-140 965
Årets avskrivningar enligt plan	-33 230	-33 230
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-207 425	-174 195
Utgående bokfört värde	1 454 073	1 487 303
Utgående bokfört värde byggnader och mark	92 520 076	93 292 324

Not 8 Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	386 196	386 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386 196	386 196
Ingående avskrivningar enligt plan	-353 476	-276 236
Årets avskrivningar enligt plan	-32 720	-77 240
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-386 196	-353 476
Utgående planenligt restvärde	0	32 720

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	6 573	6 448
Förutbetald utgiftsränta	0	29 934
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	105 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 857	55 446
Summa	78 430	197 031

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 10 Fonder

	2010-12-31	2009-12-31
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	2 085 908	2 074 537

Not 11 Förändring i eget kapital

	Insats- kapital	Yttre rep.fond	Uppl. avgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 132 812	591 012	4 975 587	-2 671 924	-170 802	57 856 685
Disposition enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma		180 066		-350 867	170 802	
Fondförändring		0		0		
Försäljning lägenheter	0		0			
Årets resultat					-290 208	
Utgående balans	55 132 812	771 078	4 975 587	-3 022 791	-290 208	57 566 478

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Oms.dag	ränta 31/12	2010-12-31	2009-12-31
Nordea, 3978 83 59868	2011 02 16	4,85%/4,85%	14 662 500	14 775 000
Stadshypotek, 297781	2012 12 30	2,97%/2,97%	9 975 000	9 975 000
Stadshypotek, 342081	2013 06 01	2,82%/4,60%	12 700 000	12 775 000
Varav kortfristig del, amortering 2011/2010			-150 000	-300 000
Summa			37 187 500	37 225 000
Kortfristig del			150 000	300 000
Amortering år 2-5			600 000	1 200 000
Amortering efter år 5			36 587 500	36 025 000
Total skuld			37 337 500	37 525 000

Not 13 Skatteskulder


	2010-12-31	2009-12-31
IB skatteskuld enligt slutskattsedel	139 628	135 020
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder och lokaler	131 358	139 628
Summa	270 986	274 648

Brf Starrbäcksgatan 9
769603-4243

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	148 152	103 715
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	377 893	300 456
Upplupen fjärrvärmekostnad	212 141	185 004
Upplupen kostnad vatten och avlopp	24 579	22 227
Övriga upplupna kostnader	75 208	64 459
Summa	837 973	675 861

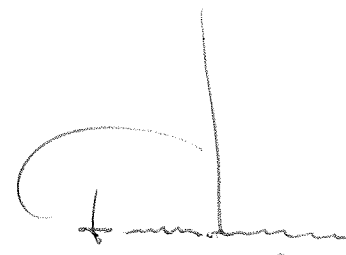
Sundbyberg den 31/3 2011


Ylva Hultman

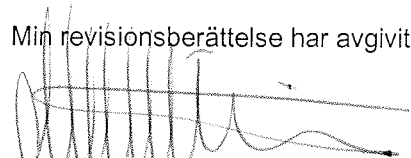

Erika Sladius


Tomas Kedvik


Elin Bolinder


Jonas Norrbom

Min revisionsberättelse har avgivits den 8/4 2011.


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 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 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.

Sollentuna den 8 april 2010



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR