

Årsredovisning

för

BF Stjernfallet upa

Org nr 702002-1494

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31

Innehåll:	Sid:
– förvaltningsberättelse	2-3
– resultaträkning	4
– balansräkning	5-6
– ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
– tilläggsupplysningar	7-9
– underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1897-03-05. Nuvarande stadgar registrerades 1980-04-08 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: STJERNFALLET 2, förvärvat 1882, Stockholms kommun.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus. Fastighetens värdeår är 1948. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1216 kvadratmeter, varav 1216 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	8	6	1

Det finns även en gemensamhetslokal i gårdshus.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Övrigt, föreningen

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att ett år åt gången beviljas. Maximalt tre år under den tid man äger lägenheten. Lägenhetsinnehavaren fyller i ett formulär med informations om sin nya adress, kontaktpersoner, namn på person som hyr i andrahand osv. Föreningen har möjlighet att ta ut en stadggenlig avgift om 50 % av ordinarie avgift för andrahandsuthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen handhas av Microfix, Lotta Åberg, e-post lo-ahberg@algonet.se

Ekonomi

Resultat och ställning enligt nedanstående, i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultat och ställning	2011	2010	2009
Nettoomsättning	698 237	701 223	695 286
Resultat efter finansiella poster	- 16 719	- 131 587	104 728
Balansomslutning	4 847 836	4 239 051	3 511 050

Nyckeltal	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	571	571	571
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 359	1 034	380
Elkostnad/kvm totalyta	33	39	22
Värmekostnad/kvm totalyta	178	190	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	27	27

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Reparationer

Under 2011 har hisskorgen renoverats, dörrar och lås bytts ut enligt EU-direktiv samt hissmaskineriet bytts till modernt verk.

Gården har besiktigats och ytbeläggningen funnits vara delvis fuktgenomsläppande och anledningen till fukt i källaren.

Gårdsrenovering och uppgradering kommer att ske i samband med ombyggnad av nuvarande tvättstuga till bostad och uppbyggnad av ny tvättstuga.

Anbud har intagits för gårdsprojektet, entreprenör valts och arbetet beräknas börja i maj 2012.

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:	Lars Åberg	ordförande
	Murielle Grudet	ledamot
	Christer Hellman	ledamot
	Bo Hallqvist	ledamot
	Fredrik Fogelklou	suppleant

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 203 414
reservering till fond för yttre underhåll	- 71 400
årets förlust	- 15 443
kronor	<u>- 1 290 257</u>

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att:

i ny räkning överförs	<u>- 1 290 257</u>
kronor	<u>- 1 290 257</u>

Resultaträkning	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning		695 187	694 876
Övriga rörelseintäkter		<u>3 050</u>	<u>6 350</u>
		698 237	701 226
<i>Rörelsens kostnader:</i>	1		
Fastighetskostnader		-34 883	-41 973
Reparationer		-10 549	-82 918
Driftskostnader		-354 207	-419 200
Fastighetsavgift		-29 946	-30 648
Övriga externa kostnader		-54 152	-77 890
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-179 790</u>	<u>-165 697</u>
		-663 527	-818 326
Rörelseresultat		34 710	-117 103
<i>Resultat från finansiella investeringar:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	3 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-51 496</u>	<u>-17 528</u>
		-51 429	-14 484
Resultat efter finansiella poster		-16 719	-131 587
Resultat för skatt		-16 719	-131 587
Årets skattekostnad		1 276	2 692
Årets resultat		<u>-15 443</u>	<u>-128895</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiell anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	4 201 221	3 923 423
Pågående byggnation	3	<u>511 507</u>	<u>36 180</u>
		4 712 728	3 959 603
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		400	400
Långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>13 200</u>	<u>13 200</u>
		13 600	13 600
Summa anläggningstillgångar		4 726 328	3 973 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		1 294	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>14 504</u>	<u>12 775</u>
		15 798	12 788
Kassa och bank		105 710	253 060
Summa omsättningstillgångar		121 508	265 848
Summa tillgångar		<u>4 847 836</u>	<u>4 239 051</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift		3 372 500	3 372 500
Fond för yttre underhåll		<u>627 221</u>	<u>555 821</u>
		3 999 721	3 928 321
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-1 203 414	-1 003 119
Årets resultat		<u>-15 443</u>	<u>-128 895</u>
		-1 218 857	-1 132 014
Summa eget kapital		2 780 864	2 796 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		<u>1 647 397</u>	<u>1 252 249</u>
Summa långfristiga skulder		1 647 397	1 252 249
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		4 852	4 852
Leverantörsskulder		273 146	34 610
Skatteskulder		1 797	3 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>139 780</u>	<u>147 541</u>
Summa kortfristiga skulder		419 575	190 495
Summa eget kapital och skulder		<u>4 847 836</u>	<u>4 239 051</u>
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		3 533 400	3 533 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Upplysningar till enskilda poster

Not 1	Rörelsens kostnader	2011	2010
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Städning	24 000	24 000
	Hymattor	4 100	3 895
	Hissbesiktning	1 341	2 018
	Gård	1 868	2 080
	Kabel-TV	3 574	3 475
	Övriga fastighetskostnader	<u>0</u>	<u>6 505</u>
		34 883	41 973
	<i>Reparationer</i>		
	VVS	0	12 680
	Hiss	-1 570	34 205
	Tvättstuga	0	5 024
	Övrigt	<u>12 119</u>	<u>31 009</u>
		10 549	82 918
	<i>Driftskostnader</i>		
	El	40 570	48 103
	Värme	215 899	230 747
	Sotning	4 173	0
	Vatten	34 184	33 598
	Snöröjning	35 152	88 082
	Sophämtning/renhållning	<u>24 229</u>	<u>18 670</u>
		354 207	419 200
	<i>Fastighetsavgift</i>		
	Fastighetsavgift	29 946	30 648
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Fastighetsförsäkring	17 610	17 000
	Ekonomi	12 300	11 962
	Fastighetsförvaltning	5 700	7 950
	Konsultarvoden	0	12 500
	Övrigt	<u>18 542</u>	<u>28 479</u>
		54 152	77 891

Not 2	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 489 407	4 608 057
	Årets anskaffningar	<u>457 588</u>	<u>881 350</u>
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 946 995	5 489 407
	Ingående avskrivningar	-1 565 984	-1 403 823
	Årets avskrivningar	<u>-179 790</u>	<u>-162 161</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-1 745 774	-1 565 984
	Utgående planenligt restvärde	<u>4 201 221</u>	<u>3 923 423</u>
	Bokfört värde	4 201 221	3 923 423
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Byggnad	9 400 000	9 400 000
	Mark	<u>14 400 000</u>	<u>14 400 000</u>
		<u>23 800 000</u>	<u>23 800 000</u>
Not 3	Pågående byggnation		
	Pågående om- och tillbyggnad	511 507	36 180
Not 4	Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	104 124	104 124
	Årets utrangering	<u>-104 124</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	104 124
	Ingående avskrivningar	-104 124	-100 588
	Årets avskrivning	0	-3 536
	Årets utrangering	<u>104 124</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-104 124
	Utgående planenligt restvärde	0	0
	Bokfört värde	0	0
	Avskrivningar enligt plan beräknas på en ekonomisk livslängd av 5 år.		
Not 5	Finansiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
	Länsförsäkringar (Svenska Brand)	13 200	13 200

Not 6 **Förändring av eget kapital**

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Inbetalda insatser	3 372 500	0	3 372 500
Fond för yttre underh	555 821	71 400	627 221
Balanserat resultat	-1 003 119	-200 295	-1 203 414
Årets resultat	<u>-128 895</u>	<u>113 452</u>	<u>-15 443</u>
Summa	2 796 307	-15 443	2 780 864

Not 7	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Amortering inom 1 år	4 852	4 852
	Amortering inom 5 år	<u>24 260</u>	<u>24 260</u>
		29 112	29 112

Stockholm / 2012

.....
Lars Åberg

.....
Murielle Grudet

.....
Bo Hallqvist

.....
Christer Hellman

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

.....
Intern revisor