
ÅRSREDOVISNING

2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 9	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 1 december 2000 och nuvarande stadgar registrerades den 1 juni 2009 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Starrbäcken 2, omfattande adresserna Starrängsringen 2-26. Föreningen har 110 lägenheter, en gemensamhetslokal, en tvättstuga samt 53 garageplatser och en mopedplats. Fastigheten förvärvades i december år 2000 från AB Stockholmshem.

- Byggår: 1990-92
- Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och tilläggförsäkring för bostadsrätter.
- Föreningen är medlem i följande
 - Starrbäcken GA:2, Gröna ytor och gångar, 19,4%, förvaltas genom delägarförvaltning Svea Artilleri GA:1, 15,5%, samt GA:5, 11,6%, förvaltas av Starrbäckens garagesamfällighetsförening
 - Starrbäcken GA:1, 8,1%, förvaltas av Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening

Styrelse och årsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2012 och 41 medlemmar var närvarande.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ledamöter

Åke Bylund
Josefine Galiamoutsos
Dan Andersen
Lennart Börjeson
Per Nihlen
Martin Belchatowski

Suppleanter

Bengt Hesselberg
Sven Forsberg
Kalle Becker

Revisor


Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, *Grant Thornton Sweden AB*

Revisorssuppleant

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, *Grant Thornton Sweden AB*

Valberedning

Jan Cruseman
Eva Molander
Marina Fransson

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Lägenheter och lokaler

Antal hyresrätter var nio vid årets utgång. Under året har fem bostadsrätter överlåtit, varav en var en hyresrätt som omvandlades till bostadsrätt 2012-03-23 genom försäljning.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 158 st.

- Taxerade ytor
 - Bostäder 9 593 kvm
 - Lokaler 43 kvm
 - Garageytor 1 630 kvm
- Parkeringsplatser
 - Antal parkeringsplatser är 53 samt en mopedplats

Tomtarea 7 370 kvm.

Förvaltning

Fastighetsskötare har varit MFS Fastighetsservice.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Ekonomi

Nedan visas utvecklingen under de senaste fem åren.

År	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	6 979	7 122	7 018	6 998	6 882
Rörelseresultat, tkr	1 342	965	725	30	1 723
Resultat efter finansiella poster, tkr	545	18	69	-752	56
Balansomslutning, tkr	193 347	193 401	194 173	196 618	196 953
Årsavgift kr/kvm	645	661	590	590	586
Lån per kvm bostadsyta	2 024	2 406	2 954	3 232	3 763
Elkostnad/kvm, kr	40	51	53	44	52
Värmekostnad/kvm, kr	79	73	86	83	78
Vattenkostnad/kvm, kr	26	22	22	22	25
Fond för yttre underhåll, tkr	898	626	1 048	2 387	1 768

Under året har 3,75 mkr amorterats. Ett policybeslut från 2005 är att föreningens lån skall amorteras vid upplåtelse av hyresrätt som bostadsrätt motsvarande den ursprungliga insatsen.

Underhåll

Under 2012 har följande underhåll skett

- Fortsatt underhåll av kvarstående hyreslägenheter
- Omplantering av gräsmatta runt fontänen
- Nedtagning av flera pilträd med röta runt fontänen
- Översyn av fasad och socklar genom måleriarbeten
- Tätning av fotplåtar på 12 st kungsbalkonger samt översyn och tätning av hängrännor
- Underhåll hissar

Under 2012 har styrelsen ägnat tid åt genomföra omplantering av gräsmatta runt fontänen inklusive tillhörande arbeten samt översyn av fasad och socklar genom måleriarbeten. *mf*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Budget för 2013

Nettoomsättning, tkr	6 540
Rörelseresultat, tkr	1 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	691

Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll för 2013 är budgeterat till 200 tkr omfattande bland annat:

- Kontroll och eventuellt fogningsarbete av takterrass
- Yttre miljö
- Underhåll och kompletteringar av hängrännor
- Underhåll hissar

Övrigt

Under 2012 har styrelsen bland annat:

- Granskat och följt upp avtal med entreprenörer
- Arrangerat vår- och höststädning
- Sålt en hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt
- Deltagit i regelbundna möten inom garagesamfälligheten och sopsugsamfälligheten
- Delat ut nio informationsblad med aktuell information till både medlemmar och hyresgäster
- Arrangerat Julglögg
- Ansvarat för skötseln av gemensamhetsanläggningen efter övertagande från Starrbäcken 1

Förslag till behandling av balanserat resultat

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar och uppgår till 0,122% av prisbasbeloppet per kvadratmeter boyta.

Från föregående år balanserad vinst	899 639
Årets resultat	<u>545 399</u>
Att disponera	1 445 038

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	514 952
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
avseende utförda arbeten under 2012	-446 750
Balanseras i ny räkning	<u>1 376 836</u>
Summa	1 445 038

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. *wf*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 --2012-12-31	2011-01-01 --2011-12-31
Nettoomsättning	1	6 978 675	7 122 480
Övriga rörelseintäkter		6 000	8 256
		6 984 675	7 130 736
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-3 778 190	-3 697 101
Fastighetsskatt		-181 545	-176 050
Övriga förvaltningskostnader	3	-721 240	-633 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-961 297	-1 658 573
		-5 642 272	-6 165 382
Rörelseresultat		1 342 403	965 354
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		20 917	21 021
Räntekostnader		-817 921	-968 052
Resultat efter finansiella poster		545 399	18 323
Skatt		0	-5 529
Årets resultat		545 399	12 794 ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	187 576 637	188 274 361
Installationer och inventarier	5	1 982 712	2 246 285
		189 559 349	190 520 646
Summa anläggningstillgångar		189 559 349	190 520 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	231 784	217 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	337 486	142 180
		569 270	359 711
Kassa och bank		3 218 070	2 520 802
Summa omsättningstillgångar		3 787 340	2 880 513
Summa tillgångar		193 346 689	193 401 159 ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		165 292 640	163 968 678
Upplåtelseavgifter		4 800 581	2 524 543
Fond för yttre underhåll		898 000	625 631
		170 991 221	167 118 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		899 639	1 159 214
Årets resultat		545 399	12 794
		1 445 038	1 172 008
Summa eget kapital		172 436 259	168 290 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 199 611	22 947 532
Summa långfristiga skulder		19 199 611	22 947 532
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		212 521	137 098
Leverantörsskulder		202 500	565 366
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 295 798	1 460 303
Summa kortfristiga skulder		1 710 819	2 162 767
Summa eget kapital och skulder		193 346 689	193 401 159
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		65 960 000	65 960 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>INGA</i>	<i>INGA ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 342 403	965 354
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		961 297	1 658 573
		2 303 700	2 623 927
Erhållen ränta		20 917	21 021
Erlagd ränta		-817 921	-968 052
Betald inkomstskatt		-18 938	-20 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 487 758	1 655 924
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Förändring av fordringar		-190 621	-61 381
Förändring av leverantörsskulder		-362 866	335 774
Förändring av övriga korta skulder		-164 505	-188 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten		769 766	1 741 492
Investeringsverksamhet			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-454 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-454 088
Finansieringsverksamhet			
Upplåtna lägenheter under året		3 600 000	3 900 000
Amortering av skuld		-3 672 498	-4 832 074
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 498	-932 074
Förändring av likvida medel		697 268	355 330
Likvida medel vid årets början		2 520 802	2 165 472
Likvida medel vid årets slut		3 218 070	2 520 802 <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till och uttag från fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2012	2011
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	0,5%	1%
Installationer och inventarier	5-20%	5-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	5 038 635	5 182 789
Hyror	1 940 040	1 939 691
	6 978 675	7 122 480

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 2 Drift	2012	2011
Fastighetsskötsel, städning	681 561	543 096
Hiss	69 885	54 245
El	382 187	485 556
Uppvärmning	761 858	700 889
Vatten	246 180	209 309
Sophämtning	266 663	180 293
Reparationer och underhåll	691 293	900 006
Självrisk	0	52 850
Gemensamhetskostnader	398 488	323 212
Bredband och kabel-TV	278 716	236 971
Övriga driftskostnader	1 359	10 674
	3 778 190	3 697 101

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2012	2011
Försäkringspremier	81 857	71 884
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	131 420	131 420
Revisionsarvoden	23 676	32 199
Förvaltningsarvoden	150 102	146 936
Kostnader för panter och överlåtelse	17 088	0
Juridiska arvoden	76 350	0
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	171 100	183 263
Övriga förvaltningskostnader	69 647	67 956
	721 240	633 658

Arvoden

Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
	131 420	131 420

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 123 325	199 123 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 123 325	199 123 325
Ingående avskrivningar	-10 848 964	-9 453 964
Årets avskrivningar	-697 724	-1 395 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 546 688	-10 848 964
Utgående planenligt restvärde	187 576 637	188 274 361

Taxeringsvärden

Byggnader	110 212 000	110 212 000
Mark	96 144 000	96 144 000
	206 356 000	206 356 000

Taxeringsvärden

Bostäder	202 000 000	202 000 000
Lokaler	4 356 000	4 356 000
	206 356 000	206 356 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 5 Installationer och inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 417 746	2 963 658
Inköp, <i>se spec nedan</i>	0	454 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 417 746	3 417 746
Ingående avskrivningar	-1 171 461	-907 888
Årets avskrivningar	-263 573	-263 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 435 034	-1 171 461
Utgående planenligt restvärde	1 982 712	2 246 285
<i>Aktiveringar</i>		
<i>Installation bredband</i>	0	32 338
<i>Hissar, tallarm</i>	0	421 750
	0	454 088
Not 6 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran ingår med	222 663	203 725
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	245 018	0
Riksnät, internet och TV	7 193	63 938
Förutbetald försäkringspremie	82 725	74 337
Övrigt	2 550	3 905
	337 486	142 180

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	163 968 678	2 524 543	625 631	1 172 008	168 290 860
Disposition enligt beslut av stämman:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			500 908	-500 908	0
Extra avsättning till Fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	0
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll			-528 539	528 539	0
Försäljning av hyreslägenhet	1 323 962	2 276 038			3 600 000
Årets resultat				545 399	545 399
Belopp vid årets utgång	165 292 640	4 800 581	898 000	1 445 038	172 436 259

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	Ränta
SBAB, bindningstid 2014-02-12	8 778 354	4,50%
SBAB, rörlig 3 månaders ränta	7 975 863	3,00%
SBAB, rörlig 3 månaders ränta	2 657 915	2,86%
	19 412 132	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	212 521	
Summa långfristig skuld	19 199 611	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränta, SBAB	61 775	80 051
Fastighetsskatt	181 546	176 050
Styrelsearvode	100 000	100 000
Revisionsarvode	25 000	20 000
Sociala avgifter	42 000	42 000
El och värme	171 887	124 836
Vatten	12 920	29 585
Städning	18 653	0
Förutbetalda hyresintäkter	443 521	604 497
Gemensamhetskostnader	23 800	23 271
Juridiska arvoden	18 625	0
Thyssen Krupp	0	58 750
Uppgradering yttre områden	0	85 000
Garagesamfälligheten	112 111	106 205
Snöröjning	70 760	0
Övriga poster	13 200	10 058
	1 295 798	1 460 303

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

Underskrifter

Stockholm 2013-04-08



Åke Bylund, ordf



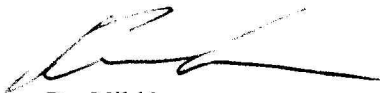
Dan Andersen



Lennart Börjeson



Josefine Galiamoutsa

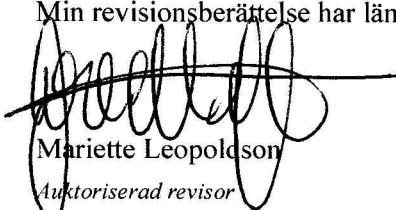


Per Nihlén



Martin Belchatowski

Min revisionsberättelse har lämnats 12 april 2013.



Mariette Leopoldson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2, org.nr 769603-5851

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *ml*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

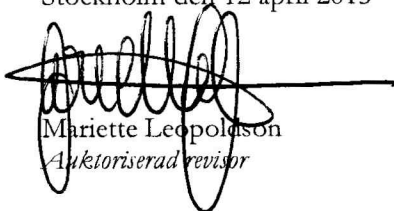
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2013



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor