

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2005

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2005-01-01 -- 2005-12-31

*Årsredovisningen omfattar*

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

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *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. Fastigheten förvärvades i december år 2000 från AB Stockholmshem

- Byggår: 1990-92
- Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar
- Under 2005 har en besiktning och uppdatering av underhållsplanen gjorts

### *Styrelse och årsmöte*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2005. 28 medlemmar var närvarande samt 2 fullmakter inlämnade.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

#### *Ledamöter*

Björn Odenhammar  
Camilla Escande  
Christer Florell  
Lena Repfennig-Olsson  
Niklas Dahlstedt  
Ulla Florell  
Vivianne Berglund

#### *Suppleanter*

Anita Egervall  
Tina Rodhe

#### *Revisorer*

Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, Lindebergs Grant Thornton AB

#### *Revisorssuppleant*

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, Lindebergs Grant Thornton AB

#### *Valberedning*

Jörgen Olsson  
Birgitta Karlberg

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden.

### *Lägenheter och lokaler*

Antal lägenheter upplåtna med hyresrätt var 15 stycken vid årets utgång. Under året har två bostadsrätter överlåtits, och ett hyresrättsbyte har skett. Fyra hyresrätter har sålts som bostadsrätter av föreningen, varav två av dessa har sålts till tidigare hyresgäster. Upplåtelseerna har bokförts som Insatser och Upplåtelseavgifter under eget kapital.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 144 st

- Taxerade ytor  
Bostäder 9 452 kvm  
Lokaler 1 630 kvm
- Parkeringsplatser  
Antal parkeringsplatser är 53 ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Förvaltning

Fastighetsskötare har varit MFS Fastighetservice.

Den ekonomiska förvaltningen har sköttes fram till och med 30 juni 2005 av RådRum Mäklari & Förvaltning AB. Från och med 1 juli 2005 har Fastighetsägarna i Stockholm AB tagit över.

### Ekonomi

Nedan visas utvecklingen under de senaste fem åren

År	2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning	6 606 903	6 497 674	6 372 197	6 191 122	6 132 664
Rörelseresultat	730 396	2 248 267	1 632 714	2 458 022	2 980 386
Rörelseresultat efter finansiella poster	-1 308 302	-229 017	-1 046 450	-200 108	283 003
Balansomslutning	204 572 382	203 899 584	201 471 573	203 121 276	202 255 102
Årsavgift kr/kvm	513	492	477	477	472
Lån per kvm bostadsyta	4 538	5 504	5 510	5 504	5 519
Fond för yttre underhåll	495 877	73 057	73 057	670 580	316 829

Ett policybeslut har tagits under året att föreningens lån ska amorteras vid upplåtelse av tidigare hyresrätt som bostadsrätt motsvarande den ursprungliga insatsen.

Lånen har under 2005 amorterats med 9 268 910 kronor och avser insatser för lägenhetsförsäljningar som skett under 2004 och 2005

### Underhåll

Under 2005 har följande underhåll skett

- nytt styrsystem för frånluftsfläktar
- ljuddämpande mattor installerade till fläktarna

### Framtida utveckling

- Ny värmecentral och värmepumpar som installeras under januari och februari 2006 beräknas minska uppvärmningskostnaden med ca 400 tkr per år
- Minskade räntekostnader efter gjorda amorteringar och villkorsändring av lån med ca 500 tkr per år
- Renovering av avloppsstammar förväntas minska jourutryckningar för stamstopp
- Beslutade investeringar i fastighetsunderhåll har belastat 2006 års budget med avskrivningar i förhållande till investeringens livslängd

### Budget för 2006

Nettoomsättning	6 487 187
Rörelseresultat	2 469 518
Rörelseresultat efter finansiella poster	974 688 <i>ml</i>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Fastighetsunderhåll*

Under 2005 har följande underhåll upphandlats och skall utföras under 2006

- överlastningsskydd hissar (nytt lagkrav)
- renovering av avloppssystemet
- ny värmeanläggning med 2 värmepumpar, utbyte av termostater och ventiler i radiatorer samt värmebalansering
- utbyte av armaturer i trapphusen

Dessutom planeras

- byte av vissa hängrännor
- viss fasadrenovering

### *Övrigt*

Styrelsen har i sitt arbete under 2005 huvudsakligen ägnat sig åt att

- organisera styrelsearbetet i ansvarsområden
- skapa struktur, inventera och arkivera handlingar och avtal
- avtal med entreprenörer har gått igenom och ifrågasatts
- upphandling av ekonomisk förvaltare
- upphandling av fastighetsskötare
- upphandling av underhållsarbeten
- nybygget Svea Artilleri 15, 17, 18, 19 och 20 i vårt område har berört föreningen genom att de vill dela garagenerfart med vårt garage Starrängsringen 41, många och långa möten utan att vi idag kan redovisa något resultat av diskussionerna/förhandlingarna

---

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

---

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet, 422 820 kronor

Från föregående år ansamlad förlust	- 4 143 582
Årets förlust	<u>-1 921 009</u>
<b>Ansamlad förlust att behandla</b>	<b>-6 064 591</b>

#### *Styrelsens förslag till disposition*

Avsättning till fond för yttre underhåll	422 820
Balanseras i ny räkning	<u>-6 487 411</u>
<b>Summa</b>	<b>- 6 064 591</b>

*ml*

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2005-01-01 --2005-12-31	2004-01-01 --2004-12-31
Nettoomsättning	1	6 606 903	6 497 674
Övriga rörelseintäkter		15 544	13 023
		<b>6 622 447</b>	<b>6 510 697</b>
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>			
Drift	2	-3 072 885	-3 007 891
Fastighetskatt		-716 067	-712 733
Övriga förvaltningskostnader	3	-699 477	-262 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 403 622	-279 089
		<b>-5 892 051</b>	<b>-4 262 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>730 396</b>	<b>2 248 267</b>
<i><b>Resultat från finansiella investeringar</b></i>			
Ränteintäkter		68 632	35 638
Räntekostnader och liknande		-2 107 330	-2 512 922
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 308 302</b>	<b>-229 017</b>
Skatt på årets resultat		-612 707	-491 062
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 921 009</b>	<b>-720 079</b>

ml

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2005-12-31	2004-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	196 646 596	198 042 043
Installationer	5	73 575	0
		<u>196 720 171</u>	<u>198 042 043</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196 720 171</b>	<b>198 042 043</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		57 066	267 929
Övriga fordringar	6	286 102	347 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	177 069	83 882
		<u>520 237</u>	<u>698 930</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 331 974</b>	<b>5 158 611</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 852 211</b>	<b>5 857 541</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>204 572 382</b>	<b>203 899 584</b>

ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2005-12-31	2004-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		158 943 645	152 290 223
Upplåtelseavgifter		5 354 771	133 193
Fond för yttre underhåll		495 877	73 057
		<u>164 794 293</u>	<u>152 496 473</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-4 143 582	-3 000 683
Årets resultat		-1 921 009	-720 079
		<u>-6 064 591</u>	<u>-3 720 762</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 729 702</b>	<b>148 775 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	43 449 357	52 752 379
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>43 449 357</b></u>	<u><b>52 752 379</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		518 432	722 267
Övriga skulder		95 720	112 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 779 171	1 536 606
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>2 393 323</b></u>	<u><b>2 371 494</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>204 572 382</b>	<b>203 899 584</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		65 960 000	65 960 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		INGA	INGA

ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		730 396	2 248 267
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		1 403 622	279 089
		<b>2 134 018</b>	<b>2 527 356</b>
Erhållen ränta		68 632	35 638
Erlagd ränta		-2 107 330	-2 512 922
Betald inkomstskatt		-612 707	-491 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-517 387</b>	<b>-440 990</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning/Minskning av fordringar		178 693	487 878
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-203 835	96 242
Ökning/Minskning av övriga korta skulder		225 664	427 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-316 865</b>	<b>570 601</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-81 750	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-81 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Upplåtna lägenheter under året		11 875 000	2 619 962
Amortering av skuld		-9 303 022	-121 425
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 571 978</b>	<b>2 498 537</b>
<b>Ökning av likvida medel</b>		<b>2 173 363</b>	<b>3 069 138</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 158 611</b>	<b>2 089 473</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 331 974</b>	<b>5 158 611</b>

ml



# 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, avsättningar 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.

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2005	2004
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	0,2%
Installationer	10%	-

Avskrivningar framgår av not för balansposten.

### **Not 1 Nettoomsättning**

	2005	2004
Årsavgifter	4 323 438	4 091 573
Hyror	2 283 465	2 406 101
	<b>6 606 903</b>	<b>6 497 674</b>

### **Not 2 Drift**

	2005	2004
Fastighetsskötsel, städning	394 767	467 031
El	252 218	342 972
Uppvärmning	1 148 208	1 030 454
Vatten	266 201	200 124
Sophämtning	187 305	213 614
Reparationer och underhåll	403 804	181 960
Övriga driftskostnader	420 382	571 736
	<b>3 072 885</b>	<b>3 007 891</b>

ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2005	2004
Försäkringspremier	53 158	43 908
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	180 537	57 860
Revisionsarvoden	22 956	12 125
Förvaltningsarvoden	138 757	79 656
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	244 551	7 953
Övriga förvaltningskostnader	59 518	61 215
	<b>699 477</b>	<b>262 717</b>

### Arvoden

Styrelsearvoden	138 150	45 700
<i>Anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala avgifter	42 387	12 160
	<b>180 537</b>	<b>57 860</b>

Not 4 Byggnader och mark	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 123 325	199 123 325
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 123 325</b>	<b>199 123 325</b>

Ingående avskrivningar	-1 081 282	-802 193
Årets avskrivningar	-1 395 447	-279 089
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 476 729</b>	<b>-1 081 282</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>196 646 596</b>	<b>198 042 043</b>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

### Taxeringsvärden

Byggnader	72 729 000	72 729 000
Mark	68 211 000	68 211 000
	<b>140 940 000</b>	<b>140 940 000</b>

### Taxeringsvärden

Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	2 940 000	2 940 000
	<b>140 940 000</b>	<b>140 940 000</b>

Not 5 Installationer	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	81 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 750</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 175	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 175</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>73 575</b>	<b>0</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Övriga fordringar	2005-12-31	2004-12-31
Skattefordran ingår med	198 917	125 841

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2005-12-31	2004-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	110 960	0
Förutbetald försäkringspremie	50 235	48 591
Övrigt	15 874	35 291
	<b>177 069</b>	<b>83 882</b>

Not 8 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	152 290 223	133 193	73 057	-3 720 762	148 775 711
Upplåtna lägenheter	6 653 422	5 221 578			11 875 000
<i>Disposition enligt beslut av stämman:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			422 820	-422 820	
Årets resultat				-1 921 009	-1 921 009
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>158 943 645</b>	<b>5 354 771</b>	<b>495 877</b>	<b>-6 064 591</b>	<b>158 729 702</b>

Not 9 Långfristiga skulder	2005-12-31	Ränta
SBAB, bindningstid 2006-03-15	16 365 425	5,61%
SBAB, bindningstid 2006-06-15	8 245 000	2,14%
SBAB, bindningstid 2007-12-17	8 000 000	5,59%
SBAB, bindningstid 2011-01-11	8 245 000	3,32%
SBAB, bindningstid 2012-06-08	2 689 652	3,49%
	<b>43 545 077</b>	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	95 720	
<b>Summa långfristig skuld</b>	<b>43 449 357</b>	

*mf*

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Ränta, SBAB	159 112	192 036
Fastighetsskatt	716 067	712 733
Styrelsearvode	140 000	56 250
Revisionsarvode	20 000	10 000
Sociala avgifter	46 200	18 750
El och värme	149 697	175 000
Förutbetalda hyresintäkter	463 686	371 837
Övriga poster	84 409	0
	<u>1 779 171</u>	<u>1 536 606</u>

Stockholm 2006-04-05



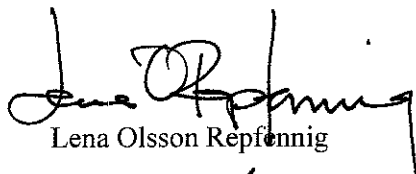
Ulla Florell



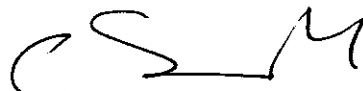
Björn Odenhammar



Vivianne Berglund



Lena Olsson Repfönnig



Christer Florell

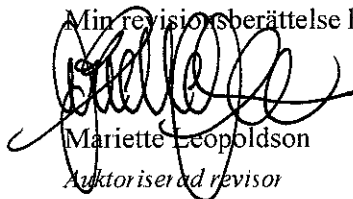


Niklas Dahlstedt



Camilla Escande

Min revisionsberättelse har lämnats 2006-04-05



Mariette Leopoldson

Auktoriserad revisor

Lindebergs Grant Thornton AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2**

**Org.nr 769603-5851**

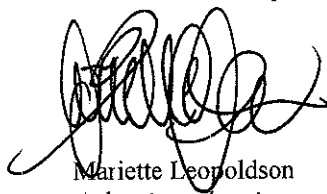
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med 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.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2006



Mariette Leopoldson  
*Auktoriserad revisor*