

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2006

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 -- 2006-12-31.

*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

## 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 Trygg Hansa med tillägg för styrelseansvar och den tilläggförsäkring som bostadsrätthavare är skyldiga att komplettera sin hemförsäkring med
- Föreningen är medlem i följande
  - Starrbäcken GA:2, Gröna ytor och gångar, 19,4%, förvaltas genom delägarförvaltning
  - Svea Artilleri GA:1, 15,5%, förvaltas av Starrbäckängens garagesamfällighetsförening
  - Starrbäcken GA:1, 10,1%, förvaltas av Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening

### *Styrelse och årsmöte*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2006 36 medlemmar var närvarande samt en fullmakt inlämnad.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

#### *Ledamöter*

Niklas Dahlstedt	Ordförande
Björn Odenhammar	Vice Ordförande
Camilla Escande	Sekreterare
Ulla Florell	Kassör
Christer Florell	
Sören Teljevik	
Vivianne Berglund	

#### *Suppleanter*

Bengt Englund  
Maria Boza  
Veronica Wänman

#### *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 11 protokollförda sammanträden

### *Lägenheter och lokaler*

Antal lägenheter upplåtna med hyresrätt var 14 stycken vid årets utgång. Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. En tidigare hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt under året. Upplåtelsen har bokförts som Insats och Upplåtelseavgift under eget kapital *ml*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2  
Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Antalet medlemmar vid årets utgång var 147 st

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

### *Förvaltning*

Fastighetsskötare har varit MFS Fastighetservice.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

### *Ekonomi*

Nedan visas utvecklingen under de senaste fem åren.

År	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning	6 418 638	6 606 903	6 497 674	6 372 197	6 191 122
Rörelseresultat	393 988	730 396	2 248 267	1 632 714	2 458 022
Rörelseresultat efter finansiella poster	-1 119 026	-1 308 302	-299 017	-1 046 450	-200 108
Balansomslutning	203 791 187	204 572 382	203 899 584	201 471 573	203 121 276
Årsavgift kr/kvm	528	513	492	477	477
Lån per kvm bostadsyta	4 392	4 538	5 504	5 510	5 504
Fond för yttre underhåll	918 697	495 877	73 057	73 057	670 580

Enligt ett tidigare policybeslut har föreningens lån amorterats vid upplåtelse av tidigare hyresrätt som bostadsrätt motsvarande den ursprungliga insatsen.

Lånen har under 2006 amorterats med 1 323 000 kronor och avser insatsen för lägenhetsförsäljningen som skett under 2006

### *Underhåll*

Under 2006 har följande underhåll skett

- Avloppssystemet har renoverats
- Bytet av undercentral har slutförts och värmepumpar installerats och igångsatts
- Termostater och ventiler på element har bytts i samtliga lägenheter
- OVK-besiktning har genomförts
- El- och belysning i trapphusen har gått igenom och ny armatur har satts upp
- Nya spisar till hyresgästerna
- Överlastningsskydd i hissarna enligt nytt lagkrav
- Vattenskador från tak och altaner

### *Budget för 2007*

Nettoomsättning	6 452 073
Rörelseresultat	828 825
Rörelseresultat efter finansiella poster	-684 158 ml

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Fastighetsunderhåll*

Planerat underhåll för 2007 följer Underhållsplanen och är budgeterat till 500 tkr

### *Övrigt*

Styrelsen har i sitt arbete under 2006 huvudsakligen ägnat sig åt att

- Gå igenom och ifrågasätta avtal med entreprenörer
- Upphandla och bevaka färdigställandet av upphandlade underhållsarbeten
- Efter många och långa förhandlingar med exploatörerna av fastigheterna Svea Artilleri 15, 17, 18, 19 och 20 har en överenskommelse tecknats gällande delad garageinfart, garaget Starrängsringen 41. Vidare pågår fortfarande förhandlingar om att eventuellt ansluta nämnda fastigheter till sopsugsystemet, Starrbäcken ga:1.

---

### **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	-6 487 412
Årets förlust	<u>-1 879 278</u>
<b>Ansamlad förlust att behandla</b>	<b>-8 366 690</b>
 <i>Styrelsens förslag till disposition</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	422 820
Balanseras i ny räkning	<u>-8 789 510</u>
<b>Summa</b>	<b>-8 366 690</b> <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Nettoomsättning	1	6 418 638	6 606 903
Övriga rörelseintäkter		14 110	15 544
		<b>6 432 748</b>	<b>6 622 447</b>
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>			
Drift	2	-3 147 183	-3 072 885
Fastighetsskatt		-719 400	-716 067
Övriga förvaltningskostnader	3	-596 788	-699 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 575 389	-1 403 622
		<b>-6 038 760</b>	<b>-5 892 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>393 988</b>	<b>730 396</b>
<i><b>Resultat från finansiella investeringar</b></i>			
Ränteintäkter		77 393	68 632
Räntekostnader och liknande		-1 590 407	-2 107 330
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 119 026</b>	<b>-1 308 302</b>
Skatt		-760 252	-612 707
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 879 278</b>	<b>-1 921 009</b> ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	195 251 149	196 646 596
Installationer och inventarier	5	2 338 353	73 575
		<u>197 589 502</u>	<u>196 720 171</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>197 589 502</b>	<b>196 720 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		48 640	57 066
Övriga fordringar	6	476 471	286 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	365 945	177 069
		<u>891 056</u>	<u>520 237</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>5 310 629</u>	<u>7 331 974</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 201 685</b>	<b>7 852 211</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>203 791 187</b>	<b>204 572 382</b>

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		160 267 607	158 943 645
Upplåtelseavgifter		6 930 809	5 354 771
Fond för yttre underhåll		918 697	495 877
		<u>168 117 113</u>	<u>164 794 293</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-6 487 412	-4 143 582
Årets resultat		-1 879 278	-1 921 009
		<u>-8 366 690</u>	<u>-6 064 591</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 750 423</b>	<b>158 729 702</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	42 143 733	43 449 357
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 143 733</b>	<b>43 449 357</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 424	95 720
Leverantörsskulder		129 685	518 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 735 922	1 779 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 897 031</b>	<b>2 393 323</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>203 791 187</b>	<b>204 572 382</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	2006-01-01 --2006-12-31	2005-01-01 --2005-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		393 988	730 396
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		1 575 389	1 403 622
		<b>1 969 377</b>	<b>2 134 018</b>
Erhållen ränta		77 393	68 632
Erlagd ränta		-1 590 407	-2 107 330
Betald inkomstskatt		-760 252	-612 707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-303 889</b>	<b>-517 387</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning/Minskning av fordringar		-370 819	178 693
Minskning av leverantörsskulder		-388 747	-203 835
Minskning/Ökning av övriga korta skulder		-43 250	225 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 106 705</b>	<b>-316 865</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 444 720	-81 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 444 720</b>	<b>-81 750</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Upplåtna lägenheter under året		2 900 000	11 875 000
Amortering av skuld		-1 369 920	-9 303 022
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 530 080</b>	<b>2 571 978</b>
Ökning av likvida medel		-2 021 345	2 173 363
Likvida medel vid årets början		7 331 974	5 158 611
Likvida medel vid årets slut		5 310 629	7 331 974 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.

	2006	2005
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Installationer och inventarier	5-20%	10%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

### **Not 1 Nettoomsättning**

	2006	2005
Årsavgifter	4 491 414	4 323 438
Hyror	1 927 224	2 283 465
	<b>6 418 638</b>	<b>6 606 903</b>

### **Not 2 Drift**

	2006	2005
Fastighetsskötsel, städning	641 532	485 606
El	338 993	252 218
Uppvärmning	643 296	1 148 208
Vatten	171 994	266 201
- Avräkning krediterat Stockholm Vatten avs 2005	-149 261	
Sophämtning	191 566	187 305
Reparationer och underhåll	708 456	403 804
Övriga driftskostnader	600 607	329 543
	<b>3 147 183</b>	<b>3 072 885</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2006	2005
Försäkringspremier	55 279	53 158
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	182 102	180 537
Revisionsarvoden	25 000	22 956
Förvaltningsarvoden	127 624	138 757
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	147 375	244 551
Övriga förvaltningskostnader	59 408	59 518
	<b>596 788</b>	<b>699 477</b>
<i>Arvoden</i>		
Styrelsearvoden	140 000	138 150
<i>Anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala avgifter	42 102	42 387
	<b>182 102</b>	<b>180 537</b>
Not 4 Byggnader och mark	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 123 325	199 123 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 123 325	199 123 325
Ingående avskrivningar	-2 476 729	-1 081 282
Årets avskrivningar	-1 395 447	-1 395 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 872 176	-2 476 729
Utgående planenligt restvärde	195 251 149	196 646 596
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	72 729 000	72 729 000
Mark	68 211 000	68 211 000
	<b>140 940 000</b>	<b>140 940 000</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	2 940 000	2 940 000
	<b>140 940 000</b>	<b>140 940 000</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 5 Installationer och inventarier	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 750	0
Inköp, <i>se spec nedan</i>	2 444 720	81 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 526 470</b>	<b>81 750</b>
Ingående avskrivningar	-8 175	0
Årets avskrivningar	-179 942	-8 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 117</b>	<b>-8 175</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 338 353</b>	<b>73 575</b>

*Specifikation anskaffningar 2006:*

Fjärrvärmväxlare	728 108
Värmepumpar inklusive radiatorventiler	1 171 516
Eldragning värmeanläggning, källare	54 746
Armaturer i trapphus	343 075
Överlastvägar i hissar	119 775
Projektor, kopiator	27 500
	<b>2 444 720</b>

Not 6 Övriga fordringar	2006-12-31	2005-12-31
Skattefordran ingår med	457 841	198 917

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2006-12-31	2005-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	105 570	110 960
Upplupen intäkt, kreditnota Stockholm Vatten	196 119	0
Förutbetald försäkringspremie	55 494	50 235
Övrigt	8 762	15 874
	<b>365 945</b>	<b>177 069</b>

# 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	158 943 645	5 354 771	495 877	-6 064 591	158 729 702
Upplåtna lägenheter	1 323 962	1 576 038			2 900 000
<i>Disposition enligt beslut av stämman:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			422 820	-422 820	
Årets resultat				-1 879 278	-1 879 278
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>160 267 607</b>	<b>6 930 809</b>	<b>918 697</b>	<b>-8 366 689</b>	<b>159 750 424</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2006-12-31	Ränta
SBAB, rörligt	16 348 417	3,02%
SBAB, rörligt	6 922 000	3,02%
SBAB, bindningstid 2007-12-17	8 000 000	5,59%
SBAB, bindningstid 2011-01-11	8 183 664	3,32%
SBAB, bindningstid 2012-06-08	2 689 652	3,49%
	<b>42 143 733</b>	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	31 424	
<b>Summa långfristig skuld</b>	<b>42 112 309</b>	

Efter räkenskapsårets utgång har en extra amortering om 3 mkr gjorts.

*ml*

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

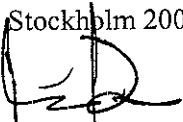
Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

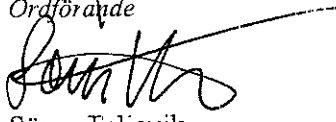
	2006-12-31	2005-12-31
Ränta, SBAB	126 381	159 112
Fastighetsskatt	719 400	716 067
Styrelsearvode	140 000	140 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	46 200	46 200
El och värme	97 686	149 697
Förutbetalda hyresintäkter	493 496	463 686
Övriga poster	92 759	84 409
	<u>1 735 922</u>	<u>1 779 171</u>

Stockholm 2007-04-04



Niklas Dahlstedt

Ordförande



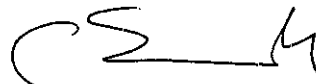
Sören Teljevik



Camilla Escande



Björn Odenhammar



Christer Florell

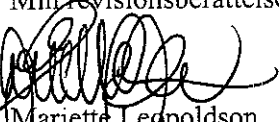


Vivianne Berglund



Ulla Florell

Min revisionsberättelse har lämnats 2007-04-04.



Mariette Leopoldson

Auktoriserad revisor

Lindebergs Grant Thornton AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2**

Org.nr 769603-5851

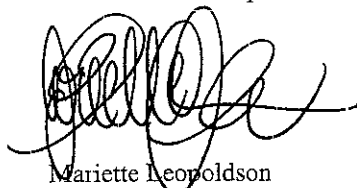
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 4 april 2007



Mariette Leopoldson  
Auktoriserad revisor