

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2007

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2007-01-01 -- 2007-12-31.

*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> <i>ml</i>

## 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 tilläggsförsäkring som bostadsrättshavare 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 25 april 2007. 35 medlemmar var närvarande samt fyra fullmakter inlämnade.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

#### *Ledamöter*

Niklas Dahlstedt  
Björn Odenhammar  
Elisabet Rohthlieb  
Eva Molander  
Marina Fransson  
Sören Teljevik  
Vivianne Berglund (t.o.m. 2007-11-07)

#### *Suppleanter*

Bengt Englund  
Samy Celay  
Ulla Florell

#### *Revisor*

Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, Grant Thornton

#### *Revisorssuppleant*

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, Grant Thornton

#### *Valberedning*

Jörgen Olsson  
Birgitta Karlberg

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.

### *Lägenheter och lokaler*

Antal lägenheter upplåtna med hyresrätt var 14 stycken vid årets utgång. Under året har 8 bostadsrätter överlåtit. ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Antalet medlemmar vid årets utgång var 149 st.

- Taxerade ytor  
Bostäder 9 452 kvm  
Lokaler (garageytor) 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	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	6 511 124	6 418 638	6 606 903	6 497 674	6 372 197
Rörelseresultat	1 071 695	393 988	730 396	2 248 267	1 632 714
Rörelseresultat efter finansiella poster	-529 954	-1 119 026	-1 308 302	-299 017	-1 046 450
Balansomslutning	200 232 246	203 791 187	204 572 382	203 899 584	201 471 573
Årsavgift kr/kvm	545	528	513	492	477
Lån per kvm bostadsyta	4 079	4 392	4 538	5 504	5 510
Fond för yttre underhåll	1 341 517	918 697	495 877	73 057	73 057

### *Underhåll*

Under 2007 har följande underhåll skett

- Cykelställen har bytts ut och antalet ökats
- Fuktighetsmätning har gjorts i samtliga våtutrymmen. Medlemmar där risk för skada föreligger har informerats. Tre lägenheter har åtgärdats.
- Uppföljning av temperaturen i bostäderna har gjorts efter att ny värmeanläggning tagits i bruk
- Tak och hängrännor har setts över och mindre reparationer utförts

### *Budget för 2008*

Nettoomsättning	6 890 085
Rörelseresultat	2 118 387
Rörelseresultat efter finansiella poster	593 404 ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Fastighetsunderhåll*

Planerat underhåll för 2008 följer Underhållsplanen och är budgeterat till 550 tkr omfattande bl a:

- Hyreslägenheter; byte av kyl och frys, ca 150.000 kr
- VA-systemet; byte av rör för att undvika läckage, ca 100.000 kr
- Ventilation; rengöring, ca 190.000 kr

Under 2008 kommer styrelsen ägna mycket tid åt förberedelser och upphandling när det gäller arbete med ommålning av trapphus och entréer som tar sin början 2009.

### *Övrigt*

Styrelsens arbete under 2007 har i stort ägnats åt att

- Avtal med entreprenörer har gått igenom och ifrågasatts
- Styrelsen har slutfört förhandlingarna med tillkommande fastigheterna Svea Artilleri 15, 17, 18, 19 och 20 gällande delad garageinfart till garaget Starrängsringen 41 och anslutning till sopsugsystemet. Byggnationen av den delade garageinfarten slutförs under våren 2008
- Arrangerat vår- och höststädning
- Ventilationsproblem orsakade av monterade icke tillåtna köksfläktar
- Delat ut fyra infomationsblad med aktuell information till både medlemmar och hyresgäster
- Arrangerat augustifest tillsammans med övriga föreningar
- Arrangerat Julglögg

---

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

---

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet, 619 068 kronor.

Från föregående år ansamlad förlust	-8 789 510
Årets förlust	<u>-545 623</u>
<b>Ansamlad förlust att behandla</b>	<b>-9 335 133</b>

#### ***Styrelsens förslag till disposition***

Avsättning till fond för yttre underhåll	619 068
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	
avseende utförda arbeten under 2007	-192.500
Balanseras i ny räkning	<u>-9 761 701</u>
<b>Summa</b>	<b>-9 335 133</b> ml

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Nettoomsättning	1	6 511 124	6 418 638
Övriga rörelseintäkter		225 538	14 110
		<b>6 736 662</b>	<b>6 432 748</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-2 963 781	-3 147 183
Fastighetsskatt		-595 560	-719 400
Övriga förvaltningskostnader	3	-530 237	-596 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 575 389	-1 575 389
		<b>-5 664 967</b>	<b>-6 038 760</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 071 695</b>	<b>393 988</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		56 571	77 393
Räntekostnader och liknande		-1 658 220	-1 590 407
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-529 954</b>	<b>-1 119 026</b>
Skatt		-15 669	-760 252
<b>Årets resultat</b>		<b>-545 623</b>	<b>-1 879 278</b>

ml

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	193 855 702	195 251 149
Installationer och inventarier	5	2 158 411	2 338 353
		<u>196 014 113</u>	<u>197 589 502</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196 014 113</b>	<b>197 589 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		48 640	48 640
Övriga fordringar	6	581 955	476 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	314 475	365 945
		<u>945 070</u>	<u>891 056</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	<u>3 273 063</u>	<u>5 310 629</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 218 133</b>	<b>6 201 685</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>200 232 246</b>	<b>203 791 187</b> ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		160 267 607	160 267 607
Upplåtelseavgifter		6 930 809	6 930 809
Fond för yttre underhåll		1 341 517	918 697
		<u>168 539 933</u>	<u>168 117 113</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-8 789 510	-6 487 412
Årets resultat		-545 623	-1 879 278
		<u>-9 335 133</u>	<u>-8 366 690</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 204 800</b>	<b>159 750 423</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	39 107 688	42 143 733
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 107 688</b>	<b>42 143 733</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		35 077	31 424
Leverantörsskulder		446 904	129 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 437 777	1 735 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 919 758</b>	<b>1 897 031</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>200 232 246</b>	<b>203 791 187</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	2007-01-01 --2007-12-31	2006-01-01 --2006-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 071 695	393 988
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		1 575 389	1 575 389
		<b>2 647 084</b>	<b>1 969 377</b>
Erhållen ränta		56 571	77 393
Erlagd ränta		-1 658 220	-1 590 407
Betald inkomstskatt		-15 669	-760 252
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 029 766</b>	<b>-303 889</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning av fordringar		-54 014	-370 819
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		317 219	-388 747
Minskning av övriga korta skulder		-298 145	-43 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>994 826</b>	<b>-1 106 705</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-2 444 720
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 444 720</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Upplåtna lägenheter under året		0	2 900 000
Amortering av skuld		-3 032 392	-1 369 920
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 032 392</b>	<b>1 530 080</b>
<b>Ökning av likvida medel</b>		<b>-2 037 566</b>	<b>-2 021 345</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 310 629</b>	<b>7 331 974</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 273 063</b>	<b>5 310 629</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.

	2007	2006
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Installationer och inventarier	5-20%	5-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

### **Not 1 Nettoomsättning**

	2007	2006
Årsavgifter	4 632 637	4 491 414
Hyror	1 878 487	1 927 224
	<b>6 511 124</b>	<b>6 418 638</b>

### **Not 2 Drift**

	2007	2006
Fastighetsskötsel, städning	321 027	641 532
El	422 564	338 993
Uppvärmning	863 553	643 296
Vatten	186 331	171 994
- Avräkning krediterat Stockholm Vatten avs. 2005	0	-149 261
Sophämtning	195 352	191 566
Reparationer och underhåll	293 599	708 456
Övriga driftskostnader	681 355	600 607
	<b>2 963 781</b>	<b>3 147 183</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2007	2006
Försäkringspremier	60 379	55 279
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	179 643	182 102
Revisionsarvoden	37 000	28 000
Förvaltningsarvoden	137 184	127 624
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	95 828	147 375
Övriga förvaltningskostnader	20 203	56 408
	<b>530 237</b>	<b>596 788</b>

*Arvoden*

Styrelsearvoden	140 000	140 000
<i>Anställda:</i>		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala avgifter	39 643	42 102
	<b>179 643</b>	<b>182 102</b>

Not 4 Byggnader och mark	2007-12-31	2006-12-31
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	-3 872 176	-2 476 729
Årets avskrivningar	-1 395 447	-1 395 447
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 267 623</b>	<b>-3 872 176</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>193 855 702</b>	<b>195 251 149</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	110 212 000	72 729 000
Mark	96 144 000	68 211 000
	<b>206 356 000</b>	<b>140 940 000</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Bostäder	202 000 000	138 000 000
Lokaler	4 356 000	2 940 000
	<b>206 356 000</b>	<b>140 940 000</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 5 Installationer och inventarier	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 526 470	81 750
Inköp, <i>se spec nedan</i>	0	2 444 720
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 526 470</b>	<b>2 526 470</b>
Ingående avskrivningar	-188 117	-8 175
Årets avskrivningar	-179 942	-179 942
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-368 059</b>	<b>-188 117</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 158 411</b>	<b>2 338 353</b>
<i>Specifikation anskaffningar:</i>		
Fjärrvärmväxlare	0	728 108
Värmepumpar inklusive radiatorventiler	0	1 171 516
Eldragning värmeanläggning, källare	0	54 746
Armaturer i trapphus	0	343 075
Överlastvågar i hissar	0	119 775
Projektor, kopiator	0	27 500
	<b>0</b>	<b>2 444 720</b>
Not 6 Övriga fordringar	2007-12-31	2006-12-31
Skattefordran ingår med	566 168	457 841
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	32 835	105 570
Upplupen intäkt, kreditnota Stockholm Vatten	0	196 119
Förutbetald försäkringspremie	53 733	55 494
Upplupen intäkt, Sopsug Starrbäcken	221 538	0
Övrigt	6 369	8 762
	<b>314 475</b>	<b>365 945</b>
Not 8 Kassa och Bank	2007-12-31	
<i>Ränta</i>		
Fastighetsägarna i Stockholm	13 141	
Swedbank (4,05%)	42 821	
	<b>55 962</b>	

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	160 267 607	6 930 809	918 697	-8 366 690	159 750 423
<i>Disposition enligt beslut av stämman:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			422 820	-422 820	
Årets resultat				-545 623	-545 623
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>160 267 607</b>	<b>6 930 809</b>	<b>1 341 517</b>	<b>-9 335 133</b>	<b>159 204 800</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2007-12-31	Ränta
SBAB, rörligt	13 348 417	4,60%
SBAB, rörligt	6 922 000	4,60%
SBAB, bindningstid 2008-12-17	8 000 000	4,52%
SBAB, bindningstid 2011-01-11	8 182 696	3,32%
SBAB, bindningstid 2012-06-08	2 689 652	3,49%
	<b>39 142 765</b>	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	35 077	
<b>Summa långfristig skuld</b>	<b>39 107 688</b>	

Efter räkenskapsårets utgång har en extra amortering om 1,5 mkr gjorts.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

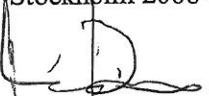
	2007-12-31	2006-12-31
Ränta, SBAB	145 431	126 381
Fastighetsskatt	595 560	719 400
Styrelsearvode	140 000	140 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	42 000	46 200
El och värme	48 068	97 686
Förutbetalda hyresintäkter	331 135	493 496
Gemensamhetskostnader	101 148	0
Övriga poster	14 435	92 759
	<b>1 437 777</b>	<b>1 735 922</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

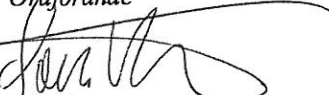
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm 2008-04-02



Niklas Dahlstedt

Ordförande



Sören Teljevik



Björn Odenhammar



Eva Molander



Marina Fransson

Marina Fransson



Elisabet Rohlieb

Min revisionsberättelse har lämnats 2008-04-02.



Mariette Leopoldson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton

## 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 2007. 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 2 april 2008



Mariette Leopoldson  
Auktoriserad revisor