

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2008

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2008-01-01 -- 2008-12-31.

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2     **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Sid 5     **RESULTATRÄKNINGAR**

Sid 6     **BALANSRÄKNINGAR**

Sid 8     **KASSAFLÖDESANALYSER**

Sid 9     **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER** *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 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 24 april 2008. 31 medlemmar var närvarande.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

#### ***Ledamöter***

Niklas Dahlstedt  
Peter Löwe  
Tina Malmgren  
Eva Zetterström Molander  
Marina Fransson  
Sören Teljevik

#### ***Suppleanter***

Bengt Englund  
Samy Celay  
Filip Rydin

#### ***Revisor***

Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, Grant Thornton

#### ***Revisorssuppleant***


Auktoriserad revisor Mikael Östblom, Grant Thornton

#### ***Valberedning***

Jörgen Olsson  
Birgitta Karlberg

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

### *Lägenheter och lokaler*

Antal lägenheter upplåtna med hyresrätt var 14 stycken vid årets utgång. Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. 

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Antalet medlemmar vid årets utgång var 149 st.

- Taxerade ytor  
Bostäder 9 596 kvm (varav hyresrätter 1 100 kvm)  
Lokaler (garageytor) 1 630 kvm
- Parkeringsplatser  
Antal parkeringsplatser är 53

### *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	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	6 882 483	6 511 124	6 418 638	6 606 903	6 497 674
Rörelseresultat	1 722 839	1 071 695	393 988	730 396	2 248 267
Rörelseresultat efter finansiella poster	56 202	-529 954	-1 119 026	-1 308 302	-299 017
Balansomslutning	196 952 674	200 232 246	203 791 187	204 572 382	203 899 584
Årsavgift kr/kvm	586	545	528	513	492
Lån per kvm bostadsyta	3 763	4 079	4 392	4 538	5 504
Fond för yttre underhåll	1 768 085	1 341 517	918 697	495 877	73 057

### *Underhåll*

Under 2008 har följande underhåll skett

- Hyresgästerna har fått ny kyl och frys
- Bristfälliga kopplingar mellan varmvatten- och vvc-ledningar har bytts ut i förebyggande syfte för att undvika vattenläckage

### *Budget för 2009*

Nettoomsättning	7 022 000
Rörelseresultat	1 736 240
Rörelseresultat efter finansiella poster	500 000 ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Fastighetsunderhåll*

Planerat underhåll för 2009 följer Underhållsplanen och är budgeterat till 2 075 tkr omfattande bl a:

- Justering och slamsugning av brunnar samt justering av plattytor skall ske samtidigt som gemensamhetsanläggningen genomför samma åtgärder, ca 35 tkr
- Trapphusmålning, utbyte av träsocklar till terazzo samt rengöring och målning kring kodlåsen utanför portarna, ca 1 800 tkr
- Ventilation; rengöring, ca 190 tkr

Under 2009 kommer styrelsen att ägna tid åt att upphandla nytt städavtal med fler moment i städuppdraget än tidigare samt förbereda och upphandla underhåll av yttertaken. Styrelsen kommer att se över möjligheten att införa mätare per lägenhet för varmvatten i syfte att den betalas individuellt per lägenhet istället för via avgifterna. Under året kommer även föreningen anmodas att införa nya lägenhetsnummersystem på uppdrag av lantmäteriet. Detta kommer att ombesörjas av föreningens förvaltare. Lagstadgad energideklaration kommer att upprättas genom upphandlad konsult.

### *Övrigt*

Styrelsens arbete under 2008 har i stort ägnats åt att

- Avtal med entreprenörer har gått igenom och ifrågasatts
- Arrangerat vår- och höststädning
- Ventilationsproblem orsakade av monterade icke tillåtna köksfläktar
- Delat ut sju informationsblad 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	-9 761 701
Årets resultat	<u>35 099</u>
<b>Ansamlad förlust att behandla</b>	<b>-9 726 602</b>

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

Avsättning till fond för yttre underhåll	619 068
Balanseras i ny räkning	<u>-10 345 670</u>
<b>Summa</b>	<b>-9 726 602</b>

*ml*

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2008-01-01 --2008-12-31	2007-01-01 --2007-12-31
Nettoomsättning	1	6 882 483	6 511 124
Övriga rörelseintäkter		127 017	225 538
		<b>7 009 500</b>	<b>6 736 662</b>
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>			
Drift	2	-2 989 897	-2 963 781
Fastighetsskatt		-175 560	-595 560
Övriga förvaltningskostnader	3	-545 815	-530 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 575 389	-1 575 389
		<b>-5 286 661</b>	<b>-5 664 967</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 722 839</b>	<b>1 071 695</b>
<i><b>Resultat från finansiella investeringar</b></i>			
Ränteintäkter		76 017	56 571
Räntekostnader		-1 742 654	-1 658 220
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 202</b>	<b>-529 954</b>
Skatt		-21 103	-15 669
<b>Årets resultat</b>		<b>35 099</b>	<b>-545 623</b>

ml



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	192 460 255	193 855 702
Installationer och inventarier	5	1 978 469	2 158 411
		<b>194 438 724</b>	<b>196 014 113</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>194 438 724</b>	<b>196 014 113</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		0	48 640
Övriga fordringar	6	200 886	581 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 890	314 475
		<b>279 776</b>	<b>945 070</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 234 173</b>	<b>3 273 063</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 513 949</b>	<b>4 218 133</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>196 952 673</b>	<b>200 232 246</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		160 267 607	160 267 607
Upplåtelseavgifter		6 930 809	6 930 809
Fond för yttre underhåll		1 768 085	1 341 517
		<b>168 966 501</b>	<b>168 539 933</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Ansamlad förlust		-9 761 702	-8 789 510
Årets resultat		35 099	-545 623
		<b>-9 726 603</b>	<b>-9 335 133</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 239 898</b>	<b>159 204 800</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	36 069 716	39 107 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 069 716</b>	<b>39 107 688</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 978	35 077
Leverantörsskulder		245 427	446 904
Övriga skulder		1 903	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 357 751	1 437 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 643 059</b>	<b>1 919 758</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>196 952 673</b>	<b>200 232 246</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<i><b>Ställda säkerheter</b></i>			
Fastighetsinteckningar		65 960 000	65 960 000
<i><b>Ansvarsförbindelser</b></i>		<i>INGA</i>	<i>INGA</i> ml

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**KASSAFLÖDESANALYSER**

	Not	2008-01-01 --2008-12-31	2007-01-01 --2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 722 839	1 071 695
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		1 575 389	1 575 389
		<b>3 298 228</b>	<b>2 647 084</b>
Erhållen ränta		76 017	56 571
Erlagd ränta		-1 742 654	-1 658 220
Betald inkomstskatt		-21 103	-15 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 610 488</b>	<b>1 029 766</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Minskning / Ökning av fordringar		665 294	-54 014
Minskning / Ökning av leverantörsskulder		-201 478	317 219
Minskning av övriga korta skulder		-78 123	-298 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 996 181</b>	<b>994 826</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Upplåtna lägenheter under året		0	0
Amortering av skuld		-3 035 071	-3 032 392
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 035 071</b>	<b>-3 032 392</b>
<b>Ökning av likvida medel</b>		<b>-1 038 890</b>	<b>-2 037 566</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 273 063</b>	<b>5 310 629</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 234 173</b>	<b>3 273 063</b>

mf



# 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 BFNA 2003:4.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2008	2007
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Installationer och inventarier	5-20%	5-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

### Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	4 982 630	4 632 637
Hyrer	1 899 853	1 878 487
	<b>6 882 483</b>	<b>6 511 124</b>

### Not 2 Drift

	2008	2007
Fastighetsskötsel, städning	421 886	487 942
El	498 351	422 564
Uppvärmning	752 754	863 553
Vatten	242 816	186 331
Sophämtning	172 948	195 352
Reparationer och underhåll	597 296	293 599
Övriga driftskostnader	303 846	514 440
	<b>2 989 897</b>	<b>2 963 781</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER****Not 3 Övriga förvaltningskostnader**

	2008	2007
Försäkringspremier	58 860	60 379
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	185 388	179 643
Revisionsarvoden	36 000	37 000
Förvaltningsarvoden	138 812	137 184
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	100 940	95 828
Övriga förvaltningskostnader	25 815	20 203
	<b>545 815</b>	<b>530 237</b>

**Arvoden**

Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	45 388	39 643
	<b>185 388</b>	<b>179 643</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2008-12-31	2007-12-31
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	-5 267 623	-3 872 176
Årets avskrivningar	-1 395 447	-1 395 447
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 663 070</b>	<b>-5 267 623</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>192 460 255</b>	<b>193 855 702</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	110 212 000	110 212 000
Mark	96 144 000	96 144 000
	<b>206 356 000</b>	<b>206 356 000</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	202 000 000	202 000 000
Lokaler	4 356 000	4 356 000
	<b>206 356 000</b>	<b>206 356 000</b>

ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 5 Installationer och inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 526 470	2 526 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 526 470</b>	<b>2 526 470</b>
Ingående avskrivningar	-368 059	-188 117
Årets avskrivningar	-179 942	-179 942
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-548 001</b>	<b>-368 059</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 978 469</b>	<b>2 158 411</b>

### Not 6 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Skattefordran ingår med	154 894	566 168

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2008-12-31	2007-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	11 184	32 835
Förutbetald försäkringspremie	56 398	53 733
Upplupen intäkt, Sopsug Starrbäcken	0	221 538
Övrigt	11 308	6 369
	<b>78 890</b>	<b>314 475</b>

### Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	160 267 607	6 930 809	1 341 517	-9 335 134	159 204 799
<b>Disposition enligt beslut av stämman:</b>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			619 068	-619 068	
Anspråktagande av fond			-192 500	192 500	
Årets resultat				35 099	35 099
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>160 267 607</b>	<b>6 930 809</b>	<b>1 768 085</b>	<b>-9 726 603</b>	<b>159 239 898</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	Ränta
SBAB, rörligt	11 848 417	3,02%
SBAB, rörligt	5 422 000	5,62%
SBAB, bindningstid 2008-12-17	8 000 000	3,33%
SBAB, bindningstid 2011-01-11	8 147 625	3,32%
SBAB, bindningstid 2012-11-30	2 689 652	3,49%
	<b>36 107 694</b>	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	37 978	
<b>Summa långfristig skuld</b>	<b>36 069 716</b>	

Efter räkenskapsårets utgång (2009-03-31) har en extra amortering om 2,7 mkr gjorts. 

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Ränta, SBAB	152 849	145 431
Fastighetsskatt	175 560	595 560
Styrelsearvode	140 000	140 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	42 000	42 000
El och värme	139 655	48 068
Vatten	10 311	6 000
Förutbetalda hyresintäkter	549 539	331 135
Gemensamhetskostnader	78 000	101 148
Övriga poster	49 837	8 435
	<b>1 357 751</b>	<b>1 437 777</b>

Stockholm 2009-04-03



Niklas Dahlstedt  
Ordförande

Peter Löwe



Marina Fransson



Sören Teljevik



Eva Zetterström Molander



Tina Malmgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-03.



Mariette Leopoldson  
Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden 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 2008. 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 årsredovisningsslagen 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 3 april 2009



Mariette Leopoldson  
Auktoriserad revisor