

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2009

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31.

*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 54 garageplatser och en mopedplats. 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%, samt GA:5, 11,6%, förvaltas av Starrbäckängens garagesamfällighetsförening
  - Starrbäcken GA:1, 8,1%, förvaltas av Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening

### *Styrelse och årsmöte*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2009 och 34 medlemmar var närvarande.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

#### ***Ledamöter***

Sofia Teljevik  
Marina Fransson  
Marisol Arellano Lundberg  
Lennart Börjeson  
Per Nihlen

#### ***Suppleanter***

Marcus Myrberg  
Björn Hydbom

#### ***Revisor***

Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, Grant Thornton Sweden AB

#### ***Revisorssuppleant***

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, Grant Thornton Sweden AB

#### ***Valberedning***

Niklas Dahlstedt  
Karin Edberg

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden. ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Lägenheter och lokaler*

Antal hyresrätter var tolv vid årets utgång. Under året har sex bostadsrätter överlåtits och två hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 149 st.

- Taxerade ytor  
Bostäder 9 452 kvm  
Lokaler (garageytor) 1 630 kvm
- Parkeringsplatser  
Antal parkeringsplatser är 54 samt en mopedplats

### *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	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	6 998	6 882	6 511	6 419	6 607
Rörelseresultat, tkr	30	1 723	1 072	394	730
Rörelseresultat efter finansiella poster, tkr	-752	56	-530	-1 119	-1 308
Balansomslutning, tkr	196 618	196 953	200 232	203 791	204 572
Årsavgift kr/kvm	590	586	545	528	513
Lån per kvm bostadsyta	3 232	3 763	4 079	4 392	4 538
Fond för yttre underhåll, tkr	2 387	1 768	1 342	919	496

### *Underhåll*

Under 2009 har följande underhåll skett

- Hyresgästerna har fått ny spiskåpa samt påbörjad underhållning av golv, väggar och tak
- Trapphusmålning samt utbyte av träsocklar till terazzo, slipning av stengolv
- Rengöring av ventilationssystem inklusive påbörjad besiktning av ventilationssystem
- Justering av markplattor och slamsugning av brunnar

Under 2009 har styrelsen ägnat tid åt att upphandla nytt städavtal med fler moment i städuppdraget, genom Maris Puts och Städ AB. Styrelsen har också ägnat sig åt att förbereda upphandling av uppgradering av befintligt bredbandssystem. De har även förberett och upphandlat underhåll av yttertaken inför våren 2010.

Föreningen har infört nya lägenhetsnummer på uppdrag av lantmäteriet. Lagstadgad energideklaration inklusive radonmätning är genomförd. Vattenläckage för radiatorsystemet är åtgärdat och värmepannan har besiktats med tillhörande service utförd enligt plan. Uppdatering av hemsidan har skett så att den är mer levande och innehåller aktuell information. Bland annat finns informationsbladen numera på hemsidan. *ml*

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Budget för 2010

Nettoomsättning, tkr	7 022
Rörelseresultat, tkr	1 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	508

### Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll för 2010 följer Underhållsplanen och är budgeterat till 700 tkr omfattande bland annat:

- Takmålning, ca 350 tkr
- Slutförande av underhåll för hyreslägenheter inklusive byte av köksluckor, ca 100 tkr
- Utökad skötsel av utomhusmiljön, genom grenbeskäring och omplantering av buskar, ca 10 tkr
- Uppgradering av kabel/TV-nät med 100 Mbit Internet och basutbud av TV-kanaler ca 240 tkr.

### Övrigt

Under 2009 har styrelsen bland annat:

- Analyserat och ifrågasatt avtal med entreprenörer
- Arrangerat vår- och höststädning
- Hanterat ventilationsproblem orsakade av monterade icke tillåtna köksfläktar
- Delat ut fem 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 och uppgår sedan 2009 till 0,122% av prisbasbeloppet per kvadratmeter boyta.

Från föregående år ansamlad förlust	-10 345 670
Årets resultat	<u>-754 653</u>
<b>Ansamlad förlust att behandla</b>	<b>-11 100 323</b>

### Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	500 908
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll avseende utförda arbeten under 2009	-1 840 072
Överföring av upplåtelseavgift för att täcka förlust	-10 430 195
Balanseras i ny räkning	<u>669 036</u>
<b>Summa</b>	<b>-11 100 323</b>

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

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2009-01-01 --2009-12-31	2008-01-01 --2008-12-31
Nettoomsättning	1	6 997 781	6 882 483
Övriga rörelseintäkter		22 600	127 017
		<b>7 020 381</b>	<b>7 009 500</b>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	-4 595 310	-2 989 897
Fastighetsskatt		-183 480	-175 560
Övriga förvaltningskostnader	3	-630 332	-545 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 580 889	-1 575 389
		<b>-6 990 011</b>	<b>-5 286 661</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 370</b>	<b>1 722 839</b>
<b><i>Resultat från finansiella investeringar</i></b>			
Ränteintäkter		11 669	76 017
Räntekostnader		-793 704	-1 742 654
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-751 665</b>	<b>56 202</b>
Skatt		-2 988	-21 103
<b>Årets resultat</b>		<b>-754 653</b>	<b>35 099</b>

ml

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2**

Org nr 769603-5851

**BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	191 064 808	192 460 255
Installationer och inventarier	5	1 793 027	1 978 469
		<u>192 857 835</u>	<u>194 438 724</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>192 857 835</b>	<b>194 438 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	178 367	200 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 485	78 890
		<u>299 852</u>	<u>279 776</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 459 984</b>	<b>2 234 173</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 759 836</b>	<b>2 513 949</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>196 617 671</b>	<b>196 952 673</b> ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		162 593 221	160 267 607
Upplåtelseavgifter		10 430 195	6 930 809
Fond för yttre underhåll		2 387 153	1 768 085
		<u>175 410 569</u>	<u>168 966 501</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-10 345 670	-9 761 702
Årets resultat		-754 653	35 099
		<u>-11 100 323</u>	<u>-9 726 603</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>164 310 246</b>	<b>159 239 898</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	30 417 662	36 069 716
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 417 662</b>	<b>36 069 716</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		126 570	37 978
Leverantörsskulder		343 092	245 427
Övriga skulder		1 802	1 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 418 299	1 357 751
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 889 763</b>	<b>1 643 059</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>196 617 671</b>	<b>196 952 673</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		65 960 000	65 960 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		INGA	INGA <i>ml</i>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## KASSAFLÖDESANALYSER

Not	2009-01-01 --2009-12-31	2008-01-01 --2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	30 370	1 722 839
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 580 889	1 575 389
	<b>1 611 259</b>	<b>3 298 228</b>
Erhållen ränta	11 669	76 017
Erlagd ränta	-793 704	-1 742 654
Betald inkomstskatt	-26 461	-21 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>802 763</b>	<b>1 610 488</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Minskning / Ökning av fordringar	3 398	665 294
Minskning / Ökning av leverantörsskulder	97 665	-201 478
Minskning av övriga korta skulder	60 447	-78 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>964 273</b>	<b>1 996 181</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	5 825 000	0
Amortering av skuld	-5 563 462	-3 035 071
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>261 538</b>	<b>-3 035 071</b>
<b>Ökning av likvida medel</b>	<b>1 225 811</b>	<b>-1 038 890</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 234 173</b>	<b>3 273 063</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 459 984</b>	<b>2 234 173</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 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.

	2009	2008
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Installationer och inventarier	5-20%	5-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

### **Not 1 Nettoomsättning**

	2009	2008
Årsavgifter	5 020 433	4 982 630
Hyror	1 977 348	1 899 853
	<b>6 997 781</b>	<b>6 882 483</b>

### **Not 2 Drift**

	2009	2008
Fastighetsskötsel, städning	578 306	421 886
El	423 923	498 351
Uppvärmning	794 396	752 754
Vatten	212 354	242 816
Sophämtning	210 058	172 948
Reparationer och underhåll	2 293 249	597 296
Övriga driftskostnader	83 024	303 846
	<b>4 595 310</b>	<b>2 989 897</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2009	2008
Försäkringspremier	61 729	58 860
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	140 129	185 388
Revisionsarvoden	30 625	36 000
Förvaltningsarvoden	144 312	138 812
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	185 552	100 940
Övriga förvaltningskostnader	67 985	25 815
	<b>630 332</b>	<b>545 815</b>

### *Arvoden*

Styrelsearvoden	100 000	140 000
Sociala avgifter	40 129	45 388
	<b>140 129</b>	<b>185 388</b>

Not 4 Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
--------------------------	------------	------------

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	-6 663 070	-5 267 623
Årets avskrivningar	-1 395 447	-1 395 447
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 058 517</b>	<b>-6 663 070</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>191 064 808</b>	<b>192 460 255</b>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

### *Taxeringsvärden*

Byggnader	110 212 000	110 212 000
Mark	96 144 000	96 144 000
	<b>206 356 000</b>	<b>206 356 000</b>

### *Taxeringsvärden*

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	2009-12-31	2008-12-31
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	-548 001	-368 059
Årets avskrivningar	-185 442	-179 942
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-733 443</b>	<b>-548 001</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 793 027</b>	<b>1 978 469</b>

Not 6 Övriga fordringar	2009-12-31	2008-12-31
Skattefordran ingår med	178 367	154 894

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	51 522	11 184
Förutbetald försäkringspremie	58 646	56 398
Övrigt	11 317	11 308
	<b>121 485</b>	<b>78 890</b>

Not 8 Eget kapital	Fond för				Summa
	Insatser	Upplåtelse-avgift	yttre underhåll	Fritt eget kapital	
Belopp vid årets ingång	160 267 607	6 930 809	1 768 085	-9 726 602	159 239 899
Försäljning av lägenhet	2 325 614	3 499 386			5 825 000
<i>Disposition enligt beslut av stämman:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			619 068	-619 068	0
Årets resultat				-754 653	-754 653
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 593 221</b>	<b>10 430 195</b>	<b>2 387 153</b>	<b>-11 100 323</b>	<b>164 310 246</b>

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2009-12-31	Ränta
SBAB, rörligt	2 719 604	1,29%
SBAB, bindningstid 2010-03-17	9 025 322	1,19%
SBAB, bindningstid 2010-12-22	8 000 000	1,29%
SBAB, bindningstid 2011-01-11	8 109 654	3,32%
SBAB, bindningstid 2012-06-08	2 689 652	3,49%
	<b>30 544 232</b>	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	126 570	
<b>Summa långfristig skuld</b>	<b>30 417 662</b>	

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Ränta, SBAB	53 655	152 849
Fastighetsskatt	183 480	175 560
Styrelsearvode	100 000	140 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	42 000	42 000
El och värme	190 343	139 655
Vatten	8 795	10 311
Förutbetalda hyresintäkter	565 613	549 539
Gemensamhetskostnader	87 800	78 000
Övriga poster	166 613	49 837
	<b>1 418 299</b>	<b>1 357 751</b>

Stockholm 2010-~~03~~-02



Sofia Heljevik  
Ordförande



Per Nihlen



Marina Fransson

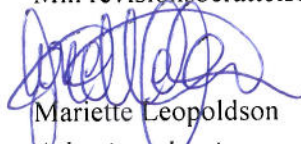


Lennart Börjeson



Marisol Arellano Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-02.



Mariette Leopoldson  
Auktoriserad Revisor

Grant Thornton Sweden AB