

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2010

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31.

*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>

**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 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 13 april 2010 och 34 medlemmar var närvarande.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

***Ledamöter***

Sofia Teljevik  
Marina Fransson  
Bo Blom  
Lennart Börjeson  
Per Nihlen  
Sven Forsberg  
Per Malmgren

***Suppleanter***

Anders Klahr

***Revisor***

Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, *Grant Thornton Sweden AB*

***Revisorssuppleant***

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, *Grant Thornton Sweden AB*

***Valberedning***

Niklas Dahlstedt  
Eva Molander  
Jan Cruseman

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

*ml*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Lägenheter och lokaler

Antal hyresrätter var tolv vid årets utgång. Under året har en bostadsrätt överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 149 st.

- Taxerade ytor  
Bostäder 9 452 kvm  
Lokaler (garageytor) 1 630 kvm
- Parkeringsplatser  
Antal parkeringsplatser är 53 samt en mopedplats

### 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	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	7 018	6 998	6 882	6 511	6 419
Rörelseresultat, tkr	725	30	1 723	1 072	394
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	-752	56	-530	-1 119
Balansomslutning, tkr	194 173	196 618	196 953	200 232	203 791
Årsavgift kr/kvm	590	590	586	545	528
Lån per kvm bostadsyta	2 954	3 232	3 763	4 079	4 392
Fond för yttre underhåll, tkr	1 048	2 387	1 768	1 342	919

### Underhåll

Under 2010 har följande underhåll skett

- Hyresgästerna har fått nya köksluckor och ytskikt underhållna (tak, väggar och golv där föreningen har underhållsansvar) inklusive badrumsgolv där behov har funnits
- Trapphusmålningen har slutförts
- Besiktning av ventilationssystem har påbörjats
- Justering av hängrännor

Under 2010 har styrelsen ägnat tid åt upphandling och genomförande av arbete för uppgradering av befintligt bredbandssystem. Förberedelse och upphandling av underhåll av yttertaken och reparation av sprängskador inför våren 2011. Genomgång av ventilationsfläktar för att sänka ljudvolymen. Lagstadgad energideklaration inkl radonmätning är genomförd. Vattenläckage för radiatorsystemet är åtgärdat samt på värmepannan har genomförts besiktning med tillhörande service enligt plan. Uppdatering av hemsidan har skett så den är mer levande och innehåller aktuell information. Bland annat läggs informationsbladen numera ut på hemsidan. ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2  
Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

*Budget för 2011*

Nettoomsättning, tkr	7 040
Rörelseresultat, tkr	1 710
Resultat efter finansiella poster, tkr	490

*Fastighetsunderhåll*

Planerat underhåll för 2011 följer Underhållsplanen och är budgeterat till 700 tkr omfattande bland annat:

- Takmålning, ca 400 tkr
- Slutförande av underhåll för hyresgäster, ca 30 tkr
- Översyn av fasad, 100 tkr
- Slutförande av bredbandsinstallation, 150 tkr.

*Övrigt*

Under 2010 har styrelsen bland annat:

- Analyserat och ifrågasatt avtal med entreprenörer
- Arrangerat vår- och höststädning
- Hanterat ventilationsproblem
- Delat ut tio informationsblad med aktuell information till både medlemmar och hyresgäster
- Arrangerat Julglögg

---

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

---

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar och uppgår till 0,122% av prisbasbeloppet per kvadratmeter boyta.

Från föregående år balanserad vinst	669 036
Årets resultat	<u>67 821</u>
<b>Att disponera</b>	<b>736 857</b>

*Styrelsens förslag till disposition*

Avsättning till fond för yttre underhåll	496 227
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll avseende utförda arbeten under 2010	-918 585
Balanseras i ny räkning	<u>1 159 215</u>
<b>Summa</b>	<b>736 857</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	2010-01-01 --2010-12-31	2009-01-01 --2009-12-31
Nettoomsättning	1	7 018 200	6 997 781
Övriga rörelseintäkter		204 065	22 600
		<b>7 222 265</b>	<b>7 020 381</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-4 287 366	-4 595 310
Fastighetsskatt		-184 030	-183 480
Övriga förvaltningskostnader	3	-456 263	-630 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 569 892	-1 580 889
		<b>-6 497 551</b>	<b>-6 990 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>724 714</b>	<b>30 370</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		3 786	11 669
Räntekostnader		-659 684	-793 704
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>68 816</b>	<b>-751 665</b>
Skatt		-995	-2 988
<b>Årets resultat</b>		<b>67 821</b>	<b>-754 653</b>

ml

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	189 669 361	191 064 808
Installationer och inventarier	5	2 055 770	1 793 027
		<u>191 725 131</u>	<u>192 857 835</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 725 131</b>	<b>192 857 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	188 282	178 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	94 605	121 485
		<u>282 887</u>	<u>299 852</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 165 472</u>	<u>3 459 984</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 448 359</b>	<b>3 759 836</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>194 173 490</b>	<b>196 617 671</b> ml

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		162 593 221	162 593 221
Upplåtelseavgifter		0	10 430 195
Fond för yttre underhåll		1 047 989	2 387 153
		<u>163 641 210</u>	<u>175 410 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		669 036	-10 345 670
Årets resultat		67 821	-754 653
		<u>736 857</u>	<u>-11 100 323</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>164 378 067</b>	<b>164 310 246</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	27 779 606	30 417 662
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 779 606</b>	<b>30 417 662</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		137 557	126 570
Leverantörsskulder		229 591	343 092
Övriga skulder		0	1 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 648 669	1 418 299
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 015 817</b>	<b>1 889 763</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>194 173 490</b>	<b>196 617 671</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	2010-01-01 --2010-12-31	2009-01-01 --2009-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	724 714	30 370
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 569 892	1 580 889
	<b>2 294 606</b>	<b>1 611 259</b>
Erhållen ränta	3 786	11 669
Erlagd ränta	-659 684	-793 704
Betald inkomstskatt	-10 910	-26 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 627 798</b>	<b>802 763</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Minskning av fordringar	26 880	3 398
Minskning / Ökning av leverantörsskulder	-113 501	97 665
Ökning av övriga korta skulder	228 568	60 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 769 745</b>	<b>964 273</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-437 188	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-437 188</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Upplåtna lägenheter under året	0	5 825 000
Amortering av skuld	-2 627 069	-5 563 462
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 627 069</b>	<b>261 538</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 294 512</b>	<b>1 225 811</b>
Likvida medel vid årets början	3 459 984	2 234 173
Likvida medel vid årets slut	2 165 472	3 459 984 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.

	2010	2009
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Installationer och inventarier	5-20%	5-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning	2010	2009
Årsavgifter	5 054 904	5 020 433
Hyror	1 963 296	1 977 348
	<b>7 018 200</b>	<b>6 997 781</b>

Not 2 Drift	2010	2009
Fastighetsskötsel, städning	586 505	433 852
Hiss	139 213	144 454
El	515 368	423 923
Uppvärmning	829 086	794 396
Vatten	209 584	212 354
Sophämtning	193 099	210 058
Reparationer och underhåll	1 286 431	2 293 249
Självrisk	65 600	0
Övriga driftskostnader	462 480	83 024
	<b>4 287 366</b>	<b>4 595 310</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2010	2009
Försäkringspremier	64 566	61 729
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	117 563	140 129
Revisionsarvoden	28 125	30 625
Förvaltningsarvoden	144 184	144 312
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	46 140	185 552
Övriga förvaltningskostnader	55 685	67 985
	<b>456 263</b>	<b>630 332</b>

### *Arvoden*

Styrelsearvoden	99 990	100 000
Sociala avgifter	17 573	40 129
	<b>117 563</b>	<b>140 129</b>

Not 4 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
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	-8 058 517	-6 663 070
Årets avskrivningar	-1 395 447	-1 395 447
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 453 964</b>	<b>-8 058 517</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>189 669 361</b>	<b>191 064 808</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	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 526 470	2 526 470
Inköp, <i>se spec nedan</i>	437 188	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 963 658</b>	<b>2 526 470</b>
Ingående avskrivningar	-733 443	-548 001
Årets avskrivningar	-174 445	-185 442
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-907 888</b>	<b>-733 443</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 055 770</b>	<b>1 793 027</b>
<i>Aktiveringar</i>		
Installation av bredband	437 188	0

Not 6 Övriga fordringar	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran ingår med	188 282	178 367

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	22 851	51 522
Förutbetalad försäkringspremie	65 127	58 646
Övrigt	6 627	11 317
	<b>94 605</b>	<b>121 485</b>

Not 8 Eget kapital	Fond för yttre underhåll				Summa
	Insatser	Upplåtelseavgift	Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	162 593 221	10 430 195	2 387 153	-11 100 323	164 310 246
<i>Disposition enligt beslut av stämman:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			500 908	-500 908	0
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll			-1 840 072	1 840 072	0
Överföring av upplåtelseavgift		-10 430 195		10 430 195	0
Årets resultat				67 821	67 821
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 593 221</b>		<b>1 047 989</b>	<b>736 857</b>	<b>164 378 067</b>

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2010-12-31	Ränta
SBAB, bindningstid 2011-09-19	1 209 530	2,88%
SBAB, bindningstid 2011-03-17	8 949 435	2,88%
SBAB, bindningstid 2011-12-22	7 000 000	2,78%
SBAB, bindningstid 2011-01-11	8 068 546	3,32%
SBAB, bindningstid 2012-06-08	2 689 652	3,49%
	<b>27 917 163</b>	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	137 557	
<b>Summa långfristig skuld</b>	<b>27 779 606</b>	

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Ränta, SBAB	60 394	53 655
Fastighetskatt	184 030	183 480
Styrelsearvode	100 000	100 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	30 000	42 000
El och värme	199 777	190 343
Vatten	9 984	8 795
Förutbetalda hyresintäkter	590 575	565 613
Gemensamhetskostnader	27 936	87 800
Installation av bredband	250 000	0
Övriga poster	175 973	166 613
	<b>1 648 669</b>	<b>1 418 299</b>


Stockholm 2011-03-10

  
Sofia Teljevik  
Ordförande

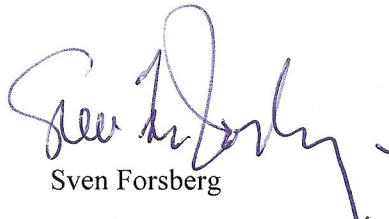
  
Per Nihlen

  
Bo Blom


  
Marina Fransson

  
Per Malmgren

  
Lennart Börjeson

  
Sven Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-03-10.

  
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 2010. 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 revisions sed 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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-03-10



Mariette Leopoldson  
Auktoriserad revisor