
ÅRSREDOVISNING

2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 9	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2
Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 1 december 2000 och nuvarande stadgar registrerades den 29 maj 2013 hos Bolagsverket.

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 genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och tilläggförsäkring för bostadsrätter.
- 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 Starrbäckens garagesamfällighetsförening
 - Starrbäcken GA:1, 8,1%, förvaltas av Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening

Styrelse och årsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2013 och 35 medlemmar var närvarande.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ledamöter

Åke Bylund
Dan Andersen
Josefin Galiamoutsa
Lennart Börjeson
Martin Belchatowski
Ulf Ringertz
Florence Lager

Suppleanter

Petter Pettersson
Anna Djurberg
Anna Zetterqvist

Revisor


Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, *Grant Thornton Sweden AB*

Revisorssuppleant

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, *Grant Thornton Sweden AB*

Valberedning

Jan Cruseman
Karin Edberg
Per Nihlén
Sofia Teljevik

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Lägenheter och lokaler

Antal hyresrätter var nio vid årets utgång. Under året har sju bostadsrätter överlåtits, varav en var en hyresrätt som omvandlades till bostadsrätt 2013-02-28 genom försäljning.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 156 st.

- Taxerade ytor
 - Bostäder 9 593 kvm
 - Lokaler 43 kvm
 - Garageytor 1 630 kvm
- Parkeringsplatser
 - Antal parkeringsplatser är 53 samt en mopedplats

Tomtarea 7 370 kvm.

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	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	6 508	6 979	7 122	7 018	6 998
Rörelseresultat, tkr	1 490	1 342	965	725	30
Resultat efter finansiella poster, tkr	878	545	18	69	-752
Balansomslutning, tkr	193 551	193 347	193 401	194 173	196 618
Årsavgift kr/kvm	597	645	661	590	590
Lån per kvm bostadsyta	1 596	2 024	2 406	2 954	3 232
Elkostnad/kvm, kr	41	40	51	53	44
Värmekostnad/kvm, kr	82	79	73	86	83
Vattenkostnad/kvm, kr	26	26	22	22	22
Fond för yttre underhåll, tkr	966	898	626	1 048	2 387

Under året har 4,1 mkr amorterats. Ett policybeslut från 2005 är att föreningens lån skall amorteras vid upplåtelse av hyresrätt som bostadsrätt motsvarande den ursprungliga insatsen.

Underhåll

Under 2013 har följande underhåll skett

- Underhåll av hissar
- Bättringsmålning av trapphus
- Fortsatt underhåll av kvarstående hyreslägenheter
- Takavrinning och tak i hela föreningen har gått igenom och mindre skador har reparerats
- Misstänkt vatteninträngning vid en av kungsbalkongerna har undersökts
- Takavrinningen från tak och terrass vid Starrängsringen 22 har byggts om och fungerar nu bättre *ml*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Budget för 2014

Nettoomsättning, tkr	6 112
Rörelseresultat, tkr	955
Resultat efter finansiella poster, tkr	383

Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll för 2014 är budgeterat till 200 tkr omfattande bland annat:

- Stamspolning
- Underhåll hissar
- Markarbete och yttre miljö
- Bättringsmålning av trapphus
- Konstruktionsunderlag tas fram för att få bättre täthet och vattenavrinning vid kungsbalkonger. Eventuell ombyggnad genomförs sedan i etapper för att ha kontroll på kostnader och funktion.

Övrigt

Under 2013 har styrelsen bland annat:

- Granskat avtal med entreprenörer
- Arrangerat vår- och höststädning
- Sålt en hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt
- Deltagit i regelbundna möten inom garagesamfälligheten och sopsugsamfälligheten
- Delat ut åtta informationsblad med aktuell information till både medlemmar och hyresgäster
- Arrangerat Julglögg
- Förhandlat med banker om räntor för föreningens lån
- Ansvarat för skötseln av gemensamhetsanläggningen efter övertagande från Starrbäcken 1

Förslag till behandling av balanserat resultat

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar och uppgår till 0,2% av prisbasbeloppet per kvadratmeter boyta.

Från föregående år balanserad vinst	1 376 836
Årets resultat	878 426
Att disponera	2 255 262

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	853 777
Balanseras i ny räkning	1 401 485
Summa	2 255 262

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	2013-01-01 --2013-12-31	2012-01-01 --2012-12-31
Nettoomsättning	1	6 508 488	6 978 675
Övriga rörelseintäkter		0	6 000
		6 508 488	6 984 675
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-3 355 775	-3 778 190
Fastighetsskatt		-142 050	-181 545
Övriga förvaltningskostnader	3	-559 280	-721 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-961 297	-961 297
		-5 018 402	-5 642 272
Rörelseresultat		1 490 086	1 342 403
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		24 776	20 917
Räntekostnader		-636 436	-817 921
Resultat efter finansiella poster		878 426	545 399
Skatt		0	0
Årets resultat		878 426	545 399

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	186 878 913	187 576 637
Installationer och inventarier	5	1 719 139	1 982 712
		<u>188 598 052</u>	<u>189 559 349</u>
Summa anläggningstillgångar		188 598 052	189 559 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	211 477	231 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	273 907	337 486
		<u>485 384</u>	<u>569 270</u>
Kassa och bank		4 467 363	3 218 070
Summa omsättningstillgångar		4 952 747	3 787 340
Summa tillgångar		193 550 799	193 346 689

nd

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		166 616 602	165 292 640
Upplåtelseavgifter		7 451 619	4 800 581
Fond för yttre underhåll		966 202	898 000
		<u>175 034 423</u>	<u>170 991 221</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 376 836	899 639
Årets resultat		878 426	545 399
		<u>2 255 262</u>	<u>1 445 038</u>
Summa eget kapital		177 289 685	172 436 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 147 250	19 199 611
Övriga skulder		10 647	0
Summa långfristiga skulder		15 157 897	19 199 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		160 683	212 521
Leverantörsskulder		295 017	357 064
Övriga skulder		349	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	647 168	1 141 234
Summa kortfristiga skulder		1 103 217	1 710 819
Summa eget kapital och skulder		193 550 799	193 346 689
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		65 960 000	65 960 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>INGA</i>	<i>INGA ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2013-01-01 --2013-12-31	2012-01-01 --2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 490 086	1 342 403
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		961 297	961 297
		2 451 383	2 303 700
Erhållen ränta		24 776	20 917
Erlagd ränta		-636 437	-817 921
Betald inkomstskatt		19 026	-18 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 858 748	1 487 758
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Förändring av fordringar		64 860	-190 621
Förändring av leverantörsskulder		-62 047	-362 866
Förändring av övriga korta skulder		-493 716	-164 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 367 845	769 766
Investeringsverksamhet			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamhet			
Upplåtna lägenheter under året		3 975 000	3 600 000
Mottagna depositioner		10 647	0
Amortering av skuld		-4 104 199	-3 672 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 552	-72 498
Förändring av likvida medel		1 249 293	697 268
Likvida medel vid årets början		3 218 070	2 520 802
Likvida medel vid årets slut		4 467 363	3 218 070 <i>nd</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med 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.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2013	2012
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Installationer och inventarier	5-20%	5-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	4 659 803	5 038 635
Hyror	1 848 685	1 940 040
	6 508 488	6 978 675

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 2 Drift	2013	2012
Fastighetsskötsel, städning	495 846	681 561
Hiss	127 591	69 885
El	394 256	382 187
Uppvärmning	791 516	761 858
Vatten	248 063	246 180
Sophämtning	247 472	266 663
Reparationer och underhåll	399 862	691 293
Självrisk	0	0
Gemensamhetskostnader	358 976	398 488
Bredband och kabel-TV	288 453	278 716
Övriga driftskostnader	3 740	1 359
	3 355 775	3 778 190

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2013	2012
Försäkringspremier	91 403	81 857
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	120 360	131 420
Revisionsarvoden	22 700	23 676
Förvaltningsarvoden	156 219	150 102
Kostnader för panter och överlåtelser	18 435	17 088
Juridiska arvoden	0	76 350
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	94 551	171 100
Övriga förvaltningskostnader	55 612	69 647
	559 280	721 240

Arvoden

Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	20 360	31 420
	120 360	131 420

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 123 325	199 123 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 123 325	199 123 325
Ingående avskrivningar	-11 546 688	-10 848 964
Årets avskrivningar	-697 724	-697 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 244 412	-11 546 688
Utgående planenligt restvärde	186 878 913	187 576 637
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	116 000 000	110 212 000
Mark	129 000 000	96 144 000
	245 000 000	206 356 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Not 5 Installationer och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 417 746	3 417 746
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 417 746	3 417 746
Ingående avskrivningar	-1 435 034	-1 171 461
Årets avskrivningar	-263 573	-263 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 698 607	-1 435 034
Utgående planenligt restvärde	1 719 139	1 982 712
Not 6 Övriga fordringar	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattefordran ingår med	203 637	222 663
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ofakturerade kostnader samfällighet	175 307	245 018
Riksnet, internet och TV	7 196	7 193
Förutbetald försäkringspremie	88 749	82 725
Övrigt	2 655	2 550
	273 907	337 486 ml

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	165 292 640	4 800 581	898 000	1 445 038	172 436 259
Disposition enligt beslut av stämman:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			514 952	-514 952	0
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll			-446 750	446 750	0
Försäljning av hyreslägenhet	1 323 962	2 651 038			3 975 000
Årets resultat				878 426	878 426
Belopp vid årets utgång	166 616 602	7 451 619	966 202	2 255 262	177 289 685

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	Ränta
SBAB, <i>bindningstid 2014-02-12</i>	8 682 085	4,50%
SBAB, <i>rörlig 3 månaders ränta</i>	6 625 848	2,72%
	15 307 933	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	160 683	
Summa långfristig skuld	15 147 250	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Ränta, SBAB	49 163	61 775
Fastighetsskatt	142 050	181 546
Styrelsearvode	100 000	100 000
Revisionsarvode	40 000	25 000
Sociala avgifter	32 000	42 000
El och värme	130 317	171 887
Vatten	10 882	12 920
Förutbetalda hyresintäkter	142 756	443 521
Juridiska arvoden	0	18 625
Snöröjning	0	70 760
Övriga poster	0	13 200
	647 168	1 141 234

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm 2014-03-25



Åke Bylund

Ulf Ringertz



Dan Andersen



Lennart Börjeson



Florence Lager

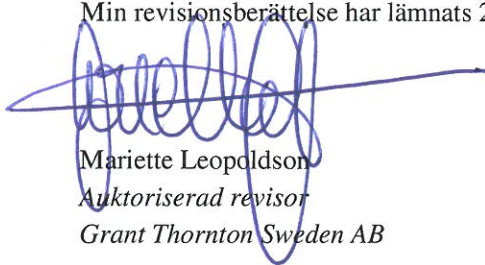


Josefin Galiamoutsa



Martin Belchatowski

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-27.



Mariette Leopoldson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2, org.nr 769603-5851

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *mf*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

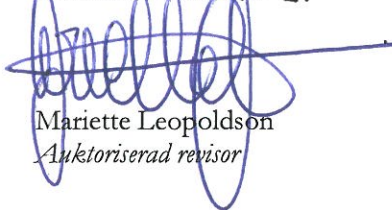
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-03-27



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor