

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

ÅRSREDOVISNING

2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 9	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER <i>nl</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 1 juni 2009 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 tilläggsförsäkring 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 21 april 2011 och 34 medlemmar var närvarande. Extra stämma hölls den 22 oktober 2011 och 12 medlemmar var närvarande.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ledamöter

Sven Forsberg
Josefine Galiamoutsos
Marina Fransson
Bo Blom
Lennart Börjeson
Per Nihlen
Åke Bylund, valdes in vid stämman i oktober

Suppleanter

Bengt Hesselberg

Revisor

Auktoriserad revisor Mariette Leopoldson, *Grant Thornton Sweden AB*

Revisorssuppleant

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, *Grant Thornton Sweden AB*

Valberedning

Niklas Dahlstedt
Sofia Teljevik
Åke Bylund, fram till den extra stämman i oktober då han valdes in i styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Lägenheter och lokaler

Antal hyresrätter var elva vid årets utgång. Under året har tre bostadsrätter överlåtits, varav en var en hyresrätt som omvandlades till bostadsrätt genom försäljning.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 155 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	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	7 122	7 018	6 998	6 882	6 511
Rörelseresultat, tkr	965	725	30	1 723	1 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	69	-752	56	-530
Balansomslutning, tkr	193 401	194 173	196 618	196 953	200 232
Årsavgift kr/kvm	661	590	590	586	545
Lån per kvm bostadsyta	2 406	2 954	3 232	3 763	4 079
Elkostnad/kvm, kr	51	53	44	52	44
Värmekostnad/kvm, kr	73	86	83	78	90
Vattenkostnad/kvm, kr	22	22	22	25	19
Fond för yttre underhåll, tkr	626	1 048	2 387	1 768	1 342

Under året har 4,8 mkr amorterats. Ett policybeslut från 2005 är att föreningens lån skall amorteras vid upplåtelse av hyresrätt som bostadsrätt motsvarande den ursprungliga insatsen.

Underhåll

Under 2011 har följande underhåll skett

- Fortsatt underhåll av kvarstående hyreslägenhet
- Takmålning genomförd och slutbesiktad
- Slutbesiktning av ventilation
- Garantibesiktat trapphusmålningen
- Inspektion och korrigerande av takfotundersida
- Installation av tallarm i hissar och uppgradering av apparatskåpen

Under 2011 har styrelsen ägnat tid åt slutförandet av uppgradering av befintligt bredbandsystem. Upphandling och genomförande av underhåll av yttertaken och takfotundersida. För värmepumparna har det genomförts besiktning med tillhörande service utförd enligt plan. Översyn av yttre områden med förslag från trädgårdsmästare om uppgradering av buskar, träd samt planläggning av eventuell grillplats för år 2012. En ny 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

konditionsbesiktning av fastigheten har genomförts samt uppdatering av underhållsplan och särskild översyn av hissanordningarna har ägt rum.

Budget för 2012

Nettoomsättning, tkr	7 157
Rörelseresultat, tkr	2 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	219

Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll för 2012 följer Underhållsplanen och är budgeterat till 900 tkr omfattande bland annat:

- Översyn av fasad och socklar, ca 400 tkr
- Markarbete och yttre miljö, ca 50 tkr
- Underhåll kungsbalkonger, 300 tkr
- Underhåll hissar, 150 tkr.

Övrigt

Under 2011 har styrelsen bland annat:

- Granskat avtal med entreprenörer
- Arrangerat vår- och höststädning
- Sålt en hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt
- Konditionsbesiktat fastigheten samt uppdaterat underhållsplanen
- Delat ut nio informationsblad med aktuell information till både medlemmar och hyresgäster
- Arrangerat Julglögg
- Tagit över skötseln av gemensamhetsanläggningen från Starrbäcken 1

Förslag till behandling av balanserat resultat

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar och uppgår till 0,122% av prisbasbeloppet per kvadratmeter boyta. Styrelsen föreslår en extra avsättning utöver det med 300 000 kronor för att täcka framtida underhåll.

Från föregående år balanserad vinst	1 159 214
Årets resultat	<u>12 794</u>
Att disponera	1 172 008

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	500 908
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll avseende utförda arbeten under 2011	-528 539
Balanseras i ny räkning	<u>899 639</u>
Summa	1 172 008

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	2011-01-01 --2011-12-31	2010-01-01 --2010-12-31
Nettoomsättning	1	7 122 480	7 018 200
Övriga rörelseintäkter		8 256	204 065
		7 130 736	7 222 265
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-3 697 101	-4 287 366
Fastighetsskatt		-176 050	-184 030
Övriga förvaltningskostnader	3	-633 658	-456 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 658 573	-1 569 892
		-6 165 382	-6 497 551
Rörelseresultat		965 354	724 714
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		21 021	3 786
Räntekostnader		-968 052	-659 684
Resultat efter finansiella poster		18 323	68 816
Skatt		-5 529	-995
Årets resultat		12 794	67 821 ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	188 274 361	189 669 361
Installationer och inventarier	5	2 246 285	2 055 770
		<u>190 520 646</u>	<u>191 725 131</u>
Summa anläggningstillgångar		190 520 646	191 725 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	217 531	188 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	142 180	94 605
		<u>359 711</u>	<u>282 887</u>
Kassa och bank		2 520 802	2 165 472
Summa omsättningstillgångar		2 880 513	2 448 359
Summa tillgångar		193 401 159	194 173 490 ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		163 968 678	162 593 221
Upplåtelseavgifter		2 524 543	0
Fond för yttre underhåll		625 631	1 047 989
		<u>167 118 852</u>	<u>163 641 210</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 159 214	669 036
Årets resultat		12 794	67 821
		<u>1 172 008</u>	<u>736 857</u>
Summa eget kapital		168 290 860	164 378 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 947 532	27 779 606
Summa långfristiga skulder		22 947 532	27 779 606
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		137 098	137 557
Leverantörsskulder		565 366	229 591
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 460 303	1 648 669
Summa kortfristiga skulder		2 162 767	2 015 817
Summa eget kapital och skulder		193 401 159	194 173 490
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		65 960 000	65 960 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		INGA	INGA nl

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

KASSAFLÖDESANALYSER

Not	2011-01-01 --2011-12-31	2010-01-01 --2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	965 354	724 714
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 658 573	1 569 892
	<u>2 623 927</u>	<u>2 294 606</u>
Erhållen ränta	21 021	3 786
Erlagd ränta	-968 052	-659 684
Betald inkomstskatt	-20 972	-10 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>1 655 924</u>	<u>1 627 798</u>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-61 381	26 880
Förändring av leverantörsskulder	335 774	-113 501
Förändring av övriga korta skulder	-188 825	228 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 741 492</u>	<u>1 769 745</u>
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-454 088	-437 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-454 088</u>	<u>-437 188</u>
Finansieringsverksamhet		
Upplåtna lägenheter under året	3 900 000	0
Amortering av skuld	-4 832 074	-2 627 069
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-932 074</u>	<u>-2 627 069</u>
Förändring av likvida medel	<u>355 330</u>	<u>-1 294 512</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 165 472</u>	<u>3 459 984</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 520 802</u>	<u>2 165 472</u>

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.

	2011	2010
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Installationer och inventarier	5-20%	5-20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	5 182 789	5 054 904
Hyror	1 939 691	1 963 296
	7 122 480	7 018 200

Not 2 Drift

	2011	2010
Fastighetsskötsel, städning	543 096	586 505
Hiss	54 245	139 213
El	485 556	515 368
Uppvärmning	700 889	829 086
Vatten	209 309	209 584
Sophämtning	180 293	193 099
Reparationer och underhåll	900 006	1 286 431
Självrisk	52 850	65 600
Gemensamhetskostnader	323 212	413 901
Bredband och kabel-TV	236 971	30 085
Övriga driftskostnader	10 674	18 494
	3 697 101	4 287 366

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2011	2010
Försäkringspremier	71 884	64 566
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	131 417	131 410
Revisionsarvoden	32 199	28 125
Förvaltningsarvoden	146 936	144 184
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	183 263	46 140
Övriga förvaltningskostnader	67 959	41 838
	633 658	456 263

Arvoden

Styrelsearvoden	99 998	99 990
Sociala avgifter	31 419	31 420
	131 417	131 410

Not 4 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 123 325	199 123 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 123 325	199 123 325

Ingående avskrivningar	-9 453 964	-8 058 517
Årets avskrivningar	-1 395 000	-1 395 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 848 964	-9 453 964

Utgående planenligt restvärde	188 274 361	189 669 361
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Byggnader	110 212 000	110 212 000
Mark	96 144 000	96 144 000
	206 356 000	206 356 000

Taxeringsvärden

Bostäder	202 000 000	202 000 000
Lokaler	4 356 000	4 356 000
	206 356 000	206 356 000

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 5	Installationer och inventarier		2011-12-31	2010-12-31			
	Ingående anskaffningsvärde		2 963 658	2 526 470			
	Inköp, <i>se spec nedan</i>		454 088	437 188			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 417 746	2 963 658			
	Ingående avskrivningar		-907 888	-733 443			
	Årets avskrivningar		-263 573	-174 445			
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 171 461	-907 888			
	Utgående planenligt restvärde		2 246 285	2 055 770			
	<i>Aktiveringar</i>						
	Installation bredband		32 338				
	Hissar, tallarm		421 750				
			454 088				
Not 6	Övriga fordringar		2011-12-31	2010-12-31			
	Skattefordran ingår med		203 725	188 282			
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2011-12-31	2010-12-31			
	Ofakturerade kostnader samfällighet		0	22 851			
	Riksnet, internet och TV		63 938	0			
	Förutbetald försäkringspremie		74 337	65 127			
	Övrigt		3 905	6 627			
			142 180	94 605			
Not 8	Eget kapital		Fond för		Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upplåtelse-avgift	yttre underhåll				
	Belopp vid årets ingång	162 593 221	0	1 047 989	736 856	164 378 066	
	<i>Disposition enligt beslut av stämman:</i>						
	Avsättning till Fond för yttre underhåll			496 227	-496 227	0	
	Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll			-918 585	918 585	0	
	Försäljning av hyreslägenhet	1 375 457	2 524 543			3 900 000	
	Årets resultat				12 794	-2 206	
	Belopp vid årets utgång	163 968 678	2 524 543	625 631	1 172 008	168 275 860	
Not 9	Skulder till kreditinstitut		2011-12-31	Ränta			
	SBAB, <i>bindningstid 2014-02-12</i>		8 867 285	4,50%			
	SBAB, <i>bindningstid 2012-01-11</i>		8 024 043	3,83%			
	SBAB, <i>bindningstid 2012-12-27</i>		3 503 650	4,00%			
	SBAB, <i>bindningstid 2012-06-08</i>		2 689 652	3,49%			
			23 084 630				
	Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år		137 098				
	Summa långfristig skuld		22 947 532				

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

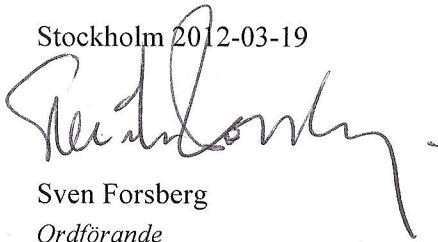
Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Ränta, SBAB	80 051	60 394
Fastighetsskatt	176 050	184 030
Styrelsearvode	100 000	100 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	42 000	30 000
El och värme	124 836	199 777
Vatten	29 585	9 984
Förutbetalda hyresintäkter	604 497	590 575
Gemensamhetskostnader	23 271	27 936
Installation av bredband	0	250 000
Thyssen Krupp	58 750	0
Uppgradering yttre områden	85 000	0
Garagesamfälligheten	106 205	0
Övriga poster	10 058	175 973
	1 460 303	1 648 669

Stockholm 2012-03-19



Sven Forsberg
Ordförande



Marina Fransson



Lennart Börjeson



Per Nihlen



Josefine Galiamoutsos



Åke Bylund



Bo Blom

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats 2012-03-29.



Mariette Leopoldson

Auktoriserad revisör

Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2011.

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 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 ersättningsskyldig 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.

Upplysning av särskild betydelse

Vid min revision har jag noterat brister i dokumentationen av genomförd upphandling samt att ett antal styrelseprotokoll i frågan ännu inte är justerade.

Stockholm den 29 mars 2012



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor