

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31
Brf Starrbäcksgatan 9



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: Starrbäcksgatan 9, 172 74 Sundbyberg
Mail: brf_starrback9@yahoo.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2003 06 18 fastigheten Kranen 20 i Sundbybergs kommun.

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus på adress Starrbäcksgatan 9 a-d. Byggnaden uppfördes år 1989 och har värdeår 1989.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 5634 kvm, varav 5254 kvm utgör lägenhetsyta och 380 kvm lokalyta. I föreningen finns också 65 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

20st 2 rum och kök

28st 3 rum och kök

16st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 61 (61) upplåtna med bostadsrätt och 3 (3) med hyresrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % av föreningens totala intäkter år 2011.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och hyresförlustförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Genomförda åtgärder	År
Fläktbyten, OVK	2011
Målning av trapphus	2007
Badrumsrenovering	2004

Till det planerade underhållet samlas medel via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Målning av yttertak	2012

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med FSS Fastighetservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998 09 29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003 06 11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2003 05 08.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar. Under året har 7 (1) överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 6 st hyresgäster varav 3 st avser lägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011 05 15, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Norrbom	ledamot
Ylva Hultman	ledamot
Erika Sladius	ledamot
Thomas Kedvik	ledamot
Thomas Töpfer	ledamot
Jean-Pierre Pellicano	suppleant
Lillemor Engelbrektsson	suppleant



Revisor

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Valberedning

Stefan Bloom
Marianne Lund

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Verksamhetsberättelse 2011

- Föreningen har slutfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK)
- Balkongarbeten med tätning av glastak och uppsättning av enhetliga hängrännor på balkonger plan 4 & 5
- Ny bygglovsansökan inskickad avseende inglasning av ytterligare balkonger
- Föreningen har mottagit avslag från länsrätten avseende klagomål på påbyggnad med 2 våningar på grannfastigheten på Vegagatan
- Utredning av utveckling av marken mot Vegagatan: Bygglov för staket har erhållits.
- Bostadsrättsföreningen har installerat en utegrill på gården

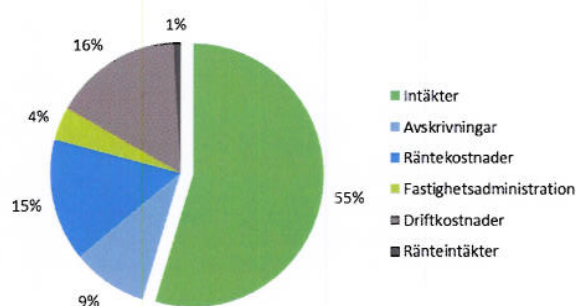
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2011 är ca 265 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på -290 kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av minskade drift- och räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med ca 774 kkr och exkluderar man dem blir resultatet ca 1 039 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatfördelning



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. Flera av driftkostnaderna har minskat jämfört med tidigare år.

Även administrationskostnaderna, rep/UH kostnaderna och inte minst räntekostnaderna har minskat jämfört med f.g år.

I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna och för närvarande håller man bl.a. på med att se över värmesystemet som man idag delar med grannfastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 minskat betydligt. Detta har ett samband med att föreningen amorterat ca 513 kkr under året samt omplacerat ett av lånen hos Stadshypotek till förmånligare ränta.

Nyckeltal	2011	2010
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7357	7491
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,4	3,7
Fastighetens belåningsgrad, % *	40	40

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

9

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-3 430 066
Årets vinst	264 967
	<hr/>
	-3 165 099
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	236 889
I ny räkning överföres	-3 401 988
	<hr/>
	-3 165 099

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

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkteräven täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder- ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder- kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		4 289 448	4 328 952
Övriga rörelseintäkter		229 395	130 145
		4 518 843	4 459 097
 Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2	-1 312 949	-1 495 025
Fastighetsförsäkring		-40 424	-39 313
Fastighets katt/fastighetsavgift	3	-132 958	-131 358
Fastighetsadministration	4	-337 803	-360 710
Summa fastighetskostnader		-1 824 134	-2 026 406
Driftnetto 1		2 694 709	2 432 691
 Reparationer och underhåll	5	-488 880	-539 315
Driftnetto 2		2 205 829	1 893 376
 Avskrivningar enligt plan	6	-774 420	-804 968
Rörelseresultat		1 431 409	1 088 408
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 243	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 242 685	-1 378 616
Resultat efter finansiella poster		264 967	-290 208
 ÅRETS RESULTAT		264 967	-290 208

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	91 747 828	92 520 076
Maskiner och inventarier	8	19 544	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		91 347	0
		91 858 719	92 520 076
Summa anläggningstillgångar		91 858 719	92 520 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		148 744	5 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 824	78 430
		225 568	84 236
Kortfristiga placeringar			
Fonder	10	1 289 080	1 838 483
		1 289 080	1 838 483
Kassa och bank		2 315 338	1 721 391
Summa omsättningstillgångar		3 829 986	3 644 110
SUMMA TILLGÅNGAR		95 688 705	96 164 186

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		55 132 812	55 132 812
Yttre reparationsfond		888 145	771 078
Upplåtelseavgifter		4 975 587	4 975 587
		60 996 544	60 879 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 430 066	-3 022 791
Årets resultat		264 967	-290 208
		-3 165 099	-3 312 999
Summa eget kapital		57 831 445	57 566 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	36 675 000	37 187 500
Depositioner		5 800	6 000
		36 680 800	37 193 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 134	130 368
Skatteskulder	13	264 316	270 986
Övriga kortfristiga skulder		16 541	164 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	887 469	837 973
		1 176 460	1 404 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 688 705	96 164 186
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 802 000	50 802 000
		50 802 000	50 802 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS2011-01-01
2011-12-312010-01-01
2010-12-31**Den löpande verksamheten**

Inbetalning från kunder mm

4 518 843

4 459 097

Utbetalningar till leverantörer och anställda

-2 408 165

-2 245 601

**Kassaflöden från den löpande verksamheten
före betalda räntor mm och skatter****2 110 678****2 213 496**

Erhållen ränta mm

76 243

0

Erlagd ränta mm

-1 242 685

-1 378 616

Inbetalda skatter

-274 128

-135 020

Kassaflöde från den löpande verksamheten**670 108****699 860****Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-113 063

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-113 063****0****Finansieringsverksamheten**

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

0

0

Amortering av långfristiga skulder

-512 500

-187 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-512 500****-187 500****Årets kassaflöde****44 545****512 360****Likvida medel vid årets början****3 559 873****3 047 513****Likvida medel vid årets slut****3 604 418****3 559 873**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tilläpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tilläpade i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2%
Maskiner och inventarier	10%

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Rörelsens intäkter	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	3 258 180	3 258 180
Hysesintäkter bostäder	289 980	289 980
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	318 465	362 415
Hysesintäkter garage	422 823	418 376
Överlåtelseavgifter	9 000	9 000
Övriga intäkter	220 395	121 146
Summa	4 518 843	4 459 097

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel, inkl extradeb	-80 609	-109 914
Städning	-47 055	-77 456
Entremattor	-22 278	-22 278
Förbrukningsmaterial /-inventarier	-9 183	-4 420
Snöröjning och sandning	-25 693	-29 779
Sotning	0	-4 313
Elavgifter	-176 370	-227 994
Fjärrvärme	-623 093	-668 645
Vatten och avlopp	-107 831	-121 694
Sophämtning	-151 660	-142 614
Hissbesiktning	-3 829	-3 875
Bevakning och jour	-2 470	-6 707
Kabel tv, telefoni	-62 878	-75 336
Summa	-1 312 949	-1 495 025

Not 3 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1302 kr/lgh	-83 328	0
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1277 kr/lgh	0	-81 728
Fastighetsskatt hyreshus lokaler, 1%	-49 630	-49 630
Summa	-132 958	-131 358

Not 4 Fastighetsadministration	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Förvaltningskostnad inkl extradebitering	-109 778	-107 467
Styrelsearvoden inkl sociala kostnader	-69 056	-67 427
Revisionsarvoden	-15 134	-19 149
Konsultarvoden	0	-22 968
IT tjänster	-124 520	-124 544
Fastighetsägareföreningen, Hyresgästföreningen	-5 379	-5 379
Övriga administrationskostnader	-13 936	-13 776
Summa	-337 803	-360 710

Not 5 Reparationer och underhåll	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Reparationer och underhåll bostäder	-125 487	-13 007
Reparationer och underhåll gemensamma ytor	-38 485	-41 012
Reparationer och underhåll installationer	-278 033	-337 316
Reparationer och underhåll utvändigt, inkl markytor	-46 875	-147 980
Summa	-488 880	-539 315

Not 6 Avskrivningar enligt plan	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Byggnader, 1%	-739 018	-739 018
Fastighetsförbättringar, 2%	-33 230	-33 230
Installationer/bredband, 20%	0	-16 276
Inventarier, 10%/20%	-2 172	-16 444
Summa	-774 420	-804 968

BALANSRÄKNING

Not 7 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 639 430	96 639 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 639 430	96 639 430
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 573 427	-4 834 409
Årets avskrivningar enligt plan	-739 018	-739 018
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 312 445	-5 573 427
Utgående planenligt restvärde	90 326 985	91 066 003
Varav markvärde	22 737 613	22 737 613
Taxeringsvärden		
Byggnader	52 677 000	52 677 000
Mark	26 286 000	26 286 000
Summa	78 963 000	78 963 000

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförbättringar - underhåll badrum	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 661 498	1 661 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 661 498	1 661 498
Ingående avskrivningar enligt plan	-207 425	-174 195
Årets avskrivningar enligt plan	-33 230	-33 230
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-240 655	-207 425
Utgående bokfört värde	1 420 843	1 454 073
Utgående bokfört värde byggnader och mark	91 747 828	92 520 076

Not 8 Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	386 196	386 196
Inköp	21 716	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 912	386 196
Ingående avskrivningar enligt plan	-386 196	-353 476
Årets avskrivningar enligt plan	-2 172	-32 720
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-388 368	-386 196
Utgående planenligt restvärde	19 544	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	6 770	6 573
Förutbetald kostnad kabel tv/bredband	43 257	48 231
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 797	23 626
Summa	76 824	78 430

Not 10 Fonder

	2011-12-31	2010-12-31
Nordea Likviditetsinvest		
Ingående balans	1 838 483	1 838 483
Årets förändring av innehav	-549403	0
Utgående balans	1 289 080	1 838 483
Marknadsvärde per balansdagen	1 495 147	2 085 908

Not 11 Förändring i eget kapital

	Insats- kapital	Yttre rep.fond	Uppl. avgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 132 812	771 078	4 975 587	-3 022 791	-290 208	57 566 478
Disposition enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma		117 067		-407 275	290 208	
Årets resultat					264 967	
Utgående balans	55 132 812	888 145	4 975 587	-3 430 066	264 967	57 831 445

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Oms.dag	ränta 31/12	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek, 437934	2014 03 30	4,19%/4,85%	14 000 000	14 662 500
Stadshypotek, 297781	2012 12 30	2,97%/2,97%	9 975 000	9 975 000
Stadshypotek, 342081	2013 06 01	2,82%/2,82%	12 700 000	12 700 000
Varav kortfristig del, amortering 2012/2011			0	-150 000
Summa			36 675 000	37 187 500
Kortfristig del			0	150 000
Amortering år 2-5			0	600 000
Amortering efter år 5			36 675 000	36 587 500
Total skuld			36 675 000	37 337 500

Not 13 Skatteskulder

	2011-12-31	2010-12-31
IB skatteskuld enligt slutskattsedel	131 358	139 628
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder och lokaler	132 958	131 358
Summa	264 316	270 986

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 059	0
Upplupna utgiftsräntor	97 767	148 152
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	396 497	377 893
Upplupen fjärrvärmekostnad	262 598	212 141
Upplupen kostnad vatten och avlopp	56 059	24 579
Övriga upplupna kostnader	69 489	75 208
Summa	887 469	837 973

Sundbyberg den 10/4 2012



Ylva Hultman



Erika Sladius Jonas Norrbom




Thomas Kedvik



Thomas Töpfer

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/4 2012.



Matthias Vidh
Godkänd revisor Far

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Starrbäcksgatan 9
Org.nr 769603-4243

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 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 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 Brf Starrbäcksgatan 9s finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

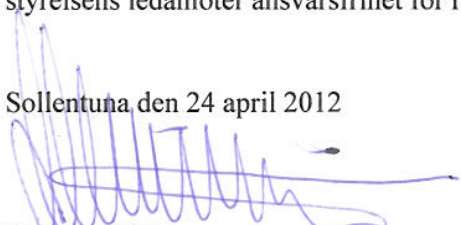
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 24 april 2012



Matthias Vidh
Godkänd revisor, FAR