
Årsredovisning

BRF Staren 1
Org nr: 769615-9446

2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Staren 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Festen 1, Arvölet 1, Brudslöjan 1 och Brudhandsken 11 i Stockholm kommun. Föreningens fastigheter består av 15 radhuslängor i två våningar med totalt 66 bostadsrätter och 10 hyresrätter. Föreningen förvärvade fastigheterna 2008-05-26 och erhöll lagfart 2008-10-15. Fastighetens adress är Starbovägen 2-40, 3-59, 98, 110, 122 och 134 samt Rättar väg 2-14 och 33-91.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
6	52	14	4	76

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
43	1	28

Total bostadsarea: 7 720 m²

Årets taxeringsvärde 101 317 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 317 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Storholmen förvaltning AB enligt tecknat avtal.

Markskötsel har utförts av Idrotts- och Trädgårdsanläggningar enligt tecknat avtal.

MC
15
CP

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 271 tkr och planerat underhåll för 516 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i juni 2017 och visar på ett underhållsbehov på 434 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 434 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 527 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. ✓

MC
50
125
CB

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Ny tvättstuga i fristående byggnad	2008
Låsbyten till spärrat låssystem i alla gemensamma utrymmen	2009
Bredbandsanslutning med fiber till varje lägenhet, anslutet till stadsnätet	2009
Ny undercentral för uppvärmning ansluten till fjärrvärmenätet	2010
Tvättning av värmesystem och radiatorer	2010
Om- och tilläggsisolering av vindar i de grå husen	2010
Takomläggning av grå husens tak och carporttak	2010
Ombyggnad av värmerör i grå husens badrum	2010
Målning av grå husens entrédörrar och skärmtak	2010
Stamreovering av huvudstam och kallvattenstam under grå husen	2010
OVK Besiktning	2010
Målning av gula husens balkonger, entrésidans skärmväggar, smide och takplåt	2011
Fläktnovering/fläktbyte i gula husen	2011
Staketmålning gula husen	2011
Fasadputs underhåll	2012
Installation av mätutrustning för individuell mätning och debitering av värme och varmvatten	2012
Förbättring av tilluftsventilation i grå husen	2012
Målning skärmväggar	2013
Renovering av grå husens träpanel på trädgårdssidan	2013
Belysning, översyn av träd, omläggning av uteplats	2014
Installation av fläktar i grå husens husgrunder	2015
Byte av trasiga takpannor	2015
Diverse markarbeten (omläggning marksten, byte/reparation av entrétrappor m.m.)	2015
Nya staket kring lekplatser och gula husen	2016
Målning av skärmväggar	2016
Träd- och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 1 av 3	2016
Kommande underhåll	År
Träd- och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 3 av 3	2018
OVK	2018
Renovering av stammar under carport	2018
Byte ventiler och termostater i gula husen	2018

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
Installationer	11
Huskropp, skorstenar, fasad, mm	303
Träd- och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan (del 2 av 3)	202

*ME G SB
MS CB*

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Martin Cederbom	Ordförande	Stämman
Sara Bergek	Sekreterare	Extra Stämman
Anders Sätterberg	Ekonomiansvarig	Stämman
Magnus Selin	Ledamot	Stämman
Camilla Bladh	Ledamot	Extra Stämman

Styrelsesuppleanter

	Utsedd av
Hans Ove Fritz	Stämman
Andreas Sigeman	Extra Stämman
Christian Jensen	Extra Stämman

Valberedning

Richard af Klint	Stämman
Anna-Pia Nilemo	Stämman
Jörgen Ingemarsson	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
BoRevision i Sverige AB Ola Trané	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

BoRevision i Sverige AB Jörgen Götehed	Utsedd av
	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2016-01-01 då avgifterna höjdes med 1,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 514 kr/m²/år.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2017 där 31 lägenheter var representerade. En extra föreningsstämma hölls den 11 september 2017 med anledning av ändring av stadgar och fyllnadsval till styrelsen på grund av utflyttning. På extra stämman var 20 lägenheter representerade. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

Två städ- och arbetsdagar har genomförts under året.

Föreningens informationsblad har utkommit 7 gånger under året.

Under året har föreningens lån amorterats med 1.967.301 kronor.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse och 1 upplåtelse skett (föregående år 8).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

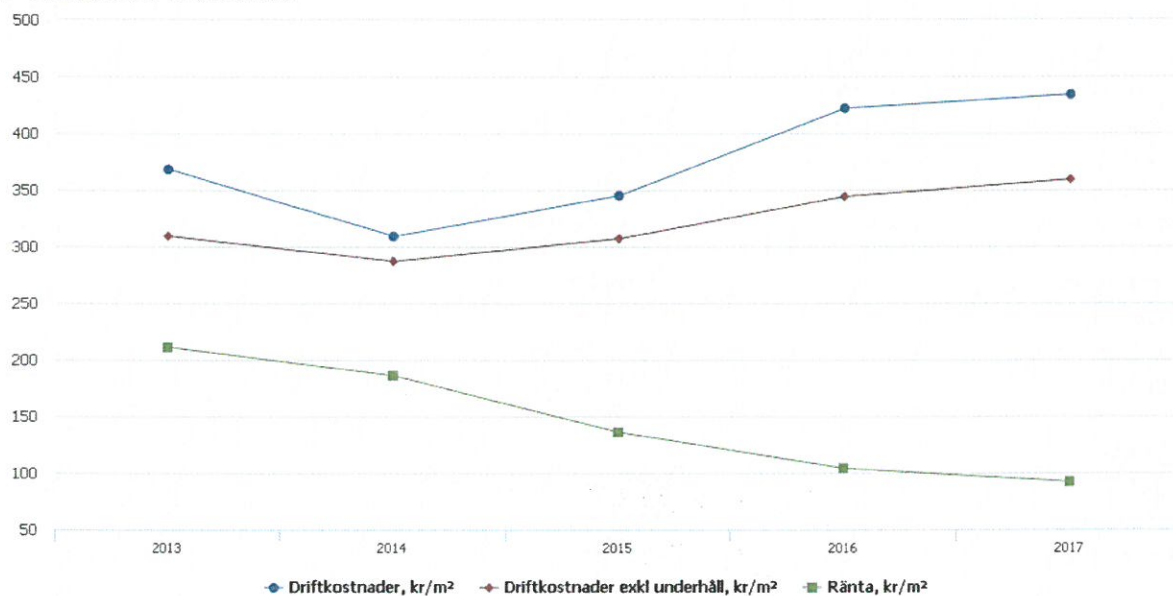
Miljö

Då vi som förening vill verka för en hållbar miljö har föreningen år 2011 installerat och driftsatt utrustning och system för individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten.

Genom transparens av energitaxorna finns ett styrmedel för den boende att påverka sitt energitnyttjande, så att det sker när det har som störst och bäst effekt. Fram till år 2016 har bostadsinnehavarna minskat sin varmvattenförbrukning med 28,8% och energiförbrukningen för uppvärmning med 20,2%. IMD ger den boende verkyget att påverka sin boendekostnad.

MC G SB
MS CB

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 831	5 172	5 109	5 022	5 032
Resultat efter finansiella poster	57	-122	491	482	280
Årets resultat	57	-122	491	482	280
Resultat exklusive avskrivningar	1 527	1 345	1 618	1 598	775
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 093	830	1 103	1 083	535
Avsättning till underhållsfond kr/m²	56	66	66	66	31
Balansomslutning	144 589	142 909	143 675	143 018	143 494
Kassaflöde, indirekt metod	2 632	-74	1 585	300	784
Soliditet %	65	63	63	61	60
Likviditet %	370	205	281	177	127
Avgifts- och hyresbortfall %	0,69%	0,41%	0,29%	0,16%	0,39%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	514	508	501	478	469
Bränsletillägg, kr/m²	75	71	74	82	82
Driftkostnader, kr/m²	426	422	345	309	368
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	359	344	307	287	309
Ränta, kr/m²	92	104	136	186	211
Underhållsfond, kr/m²	115	126	138	110	66
Lån, kr/m²	6 411	6 670	6 749	7 005	7 078
Skuldkvot %	8,45	8,67	8,96	9,23	9,49

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

MC G JB
CB

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 271 939	1 698 496	973 410	-6 066 058	-122 290
Disposition enl. årsstämmobeslut				-122 290	122 290
Reservering underhållsfond			434 000	-434 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-516 236	516 236	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 280 038	2 514 962			
Årets resultat					57 367
Vid årets slut	94 551 977	4 213 458	891 174	-6 106 112	57 367

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-6 188 348
Årets resultat	57 367
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-434 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	516 236
Summa	-6 048 745

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-6 048 745**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

MC G SA
LB

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 831 399	5 863 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 357	98 627
Summa rörelseintäkter		5 882 756	5 962 083
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 300 758	-3 355 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 702	-383 661
Personalkostnader	Not 6	-87 682	-86 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 469 827	-1 466 959
Summa rörelsekostnader		-5 128 969	-5 292 628
Rörelseresultat		753 788	669 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 215	12 889
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-714 636	-804 634
Summa finansiella poster		-696 421	-791 745
Resultat efter finansiella poster		57 367	-122 290
Årets resultat		57 367	-122 290

M
G
18 CB

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	137 199 375	138 484 230
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	72 424	82 771
Summa materiella anläggningstillgångar		137 271 799	138 567 001
Summa anläggningstillgångar		137 271 799	138 567 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		49 219	45 539
Övriga fordringar	Not 12	5 110	95 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	310 565	296 873
Summa kortfristiga fordringar		364 894	437 419
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 952 485	3 904 485
Summa kassa och bank		6 952 485	3 904 485
Summa omsättningstillgångar		7 317 380	4 341 904
Summa Tillgångar		144 589 179	142 908 905

Me G 500
11.13 LB

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	98 765 435	94 970 435	
Fond för yttre underhåll	891 174	973 410	
Summa bundet eget kapital	99 656 609	95 943 845	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 106 112	-6 066 058	
Årets resultat	57 367	-122 290	
Summa fritt eget kapital	-6 048 745	-6 188 348	
Summa eget kapital	93 607 864	89 755 497	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 002 727	51 033 018
Summa långfristiga skulder		49 002 727	51 033 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	715 988	652 998
Leverantörsskulder	Not 17	264 203	309 077
Skatteskulder	Not 18	201 474	193 372
Övriga skulder	Not 19	52 979	37 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	743 944	926 965
Summa kortfristiga skulder		1 978 588	2 120 390
Summa Eget kapital och Skulder		144 589 179	142 908 905

MS
CB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

ME 9 88
118 CB

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 970 217	3 925 352
Hyror, bostäder	1 175 482	1 232 729
Hyror, lokaler	14 706	13 855
Hyror, garage	7 560	7 560
Hyror, p-platser	7 560	14 252
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-31 043	-7 835
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 040	-13 447
Rabatter	-60	0
Bränsleavgifter, bostäder	503 471	544 402
Vattenavgifter	188 546	146 588
Summa nettoomsättning	5 831 399	5 863 455

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kommunikation	10 800	9 720
Övriga ersättningar	16 214	0
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-62	-111
Övriga rörelseintäkter	7 219	3 378
Försäkringsersättningar	17 186	85 280
Summa övriga rörelseintäkter	51 357	98 627

MC
1/15
CB

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-516 236	-608 297
Reparationer	-271 139	-302 163
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 570	-98 904
Arrendeavgifter	-2 598	-2 867
Försäkringspremier	-54 597	-56 315
Kommunikation	-116 071	-24 684
Serviceavtal	-10 450	0
Obligatoriska besiktningar	-12 875	-9 083
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 163	-854
Snö- och halkbekämpning	-95 065	-37 076
Förbrukningsinventarier	-3 179	-29 852
Vatten	-212 136	-197 045
Fastighetsel	-53 553	-43 109
Uppvärmning	-1 287 940	-1 336 410
Sophantering och återvinning	-99 206	-104 814
Förvaltningsarvode drift	-451 979	-503 866
Summa driftkostnader	-3 300 757	-3 355 338

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-92 176	-137 132
IT-kostnader	-1 120	-104 157
Arvode, yrkesrevisorer	-19 750	-19 125
Övriga försäljningskostnader	-41 745	0
Övriga förvaltningskostnader	-12 214	-11 302
Inkasso & KFM-avgifter	-300	-540
Juridiska kostnader	0	-73 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 352	0
Telefon och porto	-280	-405
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9 957
Medlems- och föreningsavgifter	-9 480	-9 391
Konsultarvoden	-66 500	-9 000
Bankkostnader	-244	-358
Övriga externa kostnader	-10 540	-8 794
Summa övriga externa kostnader	-270 701	-383 661

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sociala kostnader	-17 682	-16 670
Summa personalkostnader	-87 682	-86 670

Me G SB
OB

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 459 480	-1 456 612
Avskrivning Installationer	-10 347	-10 347
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 469 827	-1 466 959

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 174	12 859
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 215	12 889

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-714 166	-804 634
Övriga räntekostnader	-470	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-714 636	-804 634

MC
MS
CB
JB

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 759 437	103 852 650
Mark	39 456 082	39 456 082
	144 215 519	143 308 732
Årets anskaffningar		
Byggnader	174 625	906 787
	174 625	906 787
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 390 144	144 215 519
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 731 289	-4 274 677
	- 5 731 289	- 4 274 677
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 459 480	-1 456 612
	- 1 459 480	- 1 456 612
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 190 769	- 5 731 289
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 199 375	138 484 230
Varav		
Byggnader	97 743 293	99 028 148
Mark	39 456 082	39 456 082

MC
MS
CB
SB

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	170 008	170 008
Installationer	103 425	103 425
	273 433	273 433
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	273 433	273 433

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-170 008	-170 008
Installationer	-20 694	-10 347
	- 190 702	- 180 355

Årets avskrivningar

Installationer	-10 347	-10 347
	- 10 347	- 10 347

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-170 008	-170 008
Installationer	-31 041	-20 694
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 201 049	- 190 702

Restvärde enligt plan vid årets slut

72 424 **82 771**

Varav

Installationer	72 424	82 771
----------------	--------	--------

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5 110	95 007
Summa övriga fordringar	5 110	95 007

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 672	23 925
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 345	25 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 548	247 668
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	310 565	296 873

Handwritten signature and initials:
M G 88
C B

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	0	3 702
Bankmedel i SBAB	5 860 928	3 011 991
Förvaltningskonto i Swedbank	676 078	888 792
Bankmedel i Nordea	415 479	0
Summa kassa och bank	6 952 485	3 904 485

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	49 718 715	51 686 016
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-715 988	-652 998
Långfristig skuld vid årets slut	49 002 727	51 033 018

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,62 %	2018-01-30	6 814 793,00	0,00	1 889 060,00	4 925 733,00
SBAB	0,60 %	2018-09-04	15 000 000,00	0,00	13 200,00	14 986 800,00
SBAB	1,09 %	2018-09-18	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SBAB	1,09 %	2019-09-20	14 871 223,00	0,00	65 041,00	14 806 182,00
Summa			51 686 016	0	1 967 301	49 718 715

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 715.988 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld 49.002.727 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	715 988	652 998
Summa övriga skulder till kreditinstitut	715 988	652 998

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	264 203	309 077
Summa leverantörsskulder	264 203	309 077

MC
G
MS
CP

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	201 474	193 372
Summa skatteskulder	201 474	193 372

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	42 330	37 666
Avräkning hyror och avgifter	240	0
Clearing / oplacerade inbetalningar	10 409	0
Summa övriga skulder	52 979	37 666

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	78 373	139 455
Upplupna driftskostnader	0	65 808
Upplupna elkostnader	70 838	83 983
Upplupna värmekostnader	59 635	58 946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 619	312
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	415 479	578 773
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	743 944	927 277

Företagsinteckning 57 500 000 57 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Mc
9
MS
CB

Styrelsens underskrifter

Vällingby 2018-04-03

Ort och datum



Anders Sätterberg



Martin Cederbom



Camilla Bladh



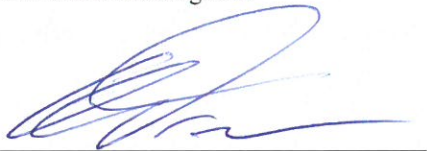
Magnus Selin



Sara Bergek

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10

BoRevision I Sverige AB



Ola Trané
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staren 1, org.nr. 769615-9446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 1 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

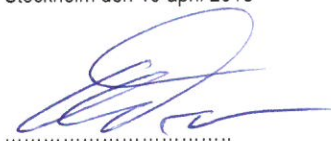
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2018



Ola Trané

BoRevision AB

