

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Staren 1

Org.nr 769615-9446





Styrelsen för BRF Staren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

#### 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 Stockholms kommun. Föreningens fastigheter består av 15 radhuslängor i två våningar med totalt 68 bostadsrätter och 8 hyresrätter. Föreningen förvärvade fastigheterna 2008-05-26 och erhöll lagfart 2008-10-15.

Fastigheternas adress är Starbovägen 2-40, 3-59, 98, 110, 122 och 134 samt Rättar Vigs väg 2-14 och 33-91

#### Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
6	52	14	2	2	76

#### Dessutom tillkommer

Carport	Garage	P-platser
43	1	28

Total bostadsarea:	7 720 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	101 317 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 317 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Storholmen Förvaltning AB 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 AB enligt tecknat avtal.

*Handwritten signature:*  
P. G.  
2018



### 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 681 tkr och planerat underhåll för 890 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 uppdaterades senast i juni 2018 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 298 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamheten har skett med 434 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 437 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet, För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassflödesanalysen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och fastighetsförbättringar.

Tidigare underhåll och fastighetsförbättringar	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 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
Fläktreovering/fläktbyte i gula husen	2011
Staketmålning gula husen	2011
Fasadputs underhåll	2012
Installation av mätutrustning för individuell mätning, debitering av värme & varmvatten	2012
Förbättring av tilluftsventilation i grå husen	2012
Målning skärmväggar	2013
Renovering av grå husens träpanel på trädgårdssidan	2013
Belysning, byte till LED belysning i carportar	2014
Översyn av träd, omläggning av uteplats	2014
Installation av fläktar i grå husen husgrunder	2015
Byte av trasiga takpannor	2015
Diverse markarbeten (omläggning marksten, byte/reparation entétrappor m.m.)	2016
Nya staket kring lekplatser och gula husen	2016
Målning av skärmväggar	2016
Träd- och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 1 av 3	2016
Installationer	2017

PB CF  
or

Reparation av huskropp, skorstenar, fasad m.m. 2017  
Träd och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 2 av 3 2017

Kommande underhåll och fastighetsförbättringar	År
Rensning av ventilationskanaler, gula husen	2019
Elbesiktning	2019
Installation av LED belysning i gula husens källare och trapphus	2019
Plantering och grönytor	2019
Målning takplåt, gula husen	2020
Stigare elledningar, grå husen	2020
Energideklaration	2020

Årets utförda underhåll och fastighetsförbättringar	Belopp i tkr
Träd och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 3 av 3	96
OVK	59
Renovering av stammar under carport	737
Byte ventiler och termostater gula husen	324

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Camilla Bladh	Ordförande	Stämman avgick 2018-12-09
Anders Sätterberg	Ekonomiansvarig	Stämman Ordförande fr o m 2018-12-09
Per Bergek Boström	Sekreterare	Stämman
Magnus Selin	Ledamot	Stämman
Christian Jensen	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Joel Rey	Stämman
Andreas Sigeman	Stämman
Hans-Ove Fritz	Stämman
Ann-Sophie Runesdotter	Stämman

Valberedning	Uppdrag
Jörgen Ingemarsson	Sammanställande
Mikkel Flækøy	Stämman
Marek Kurosz	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Utsedd av
Ordinarie revisorer		Stämman
BoRevision i Sverige AB, Ola Trané		

Revisorsuppleant	Utsedda av
BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed	Stämman

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

IBL  
GMS

### 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 året har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2019-01-01. Samtidigt höjs också avgiften för värme respektive varmvatten. Avgiften för 2018 uppgår i genomsnitt till 516 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 maj 2018 där 26 lägenheter var representerade. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

Två städ- och arbetsdagar har genomförts under året.

Föreningens informationsblad har utkommit 6 gånger under året.

Under året har föreningens låna amorterats med 2 047 565 kronor.

### Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser och 2 upplåtelser skett (föregående år 10 respektive 1).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemstal 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 oc system för individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten. Genom transparens av energitaxorna finns ett styrmedel för den boende att påverka sitt energiutnyttjande, så att det sker när det har som störst och bäst effekt. Fram till år 2016 har bostadsinnehavare minskat sin varmvattenförbrukning med 28,8% och energiförbrukning för uppvärmning med 20,2%. IMD ger den boende verktyget att påverka sin boendekostnad.

Föreningen arbetar aktivt med att välja miljöbefrämjande åtgärder för att förbättra fastigheterna, fram för allt när det gäller energioptimering. Under år 2019 beräknas all fastighetsbelysning vara ersatt med LED-armaturer. Under 2019 planerar föreningen också att installera solpaneler för elproduktion och därmed minska föreningens behov av att köpa el.

CB 27



Flerårsöversikt (tkr då inte annat anges)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 809	5 831	5 172	5 109	5 022
Resultat efter finansiella poster	-1 032	57	-122	491	482
Årets resultat	-1 032	57	-122	491	482
Resultat exklusive avskrivningar	437	1 527	1 345	1 618	1 598
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3	1 093	830	1 103	1 083
Avsättning till underhållsfond kr/m2	56	56	66	66	66
Balansomslutning	145 886	144 589	142 909	143 675	143 018
Kassaflöde	2 294	2 632	-74	1 585	300
Soliditet (%)	66	65	63	63	61
Likviditet (%)	373	370	205	281	177
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2*	516	514	508	501	478
Uppvärmning, kr/m2	80	75	71	74	82
Driftkostnader, kr/m2	542	426	422	345	309
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m2	423	359	344	307	287
Ränta, kr/m2	84	92	104	136	186
Underhållsfond, kr/m2	138	115	126	138	110
Lån, kr/m2	6 175	6 411	6 670	6 749	7 005
Skuldkvot	8,36	8,45	8,67	8,96	9,23
Avgifts- och hyresbortfall %	0,88	0,69	0,41	0,29	0,16

\*inklusive hyresrätter.

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

PB  
G  
MS

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	6 952 485	3 904 485
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	5 867 170	5 882 756
Finansiella intäkter	21 314	18 215
Minskning av kortfristiga fordringar	0	72525
Inbetald insats/upplåtelse	3 700 000	3 795 000
Ökning av kortfristiga skulder	627 329	0
	<b>10 215 813</b>	<b>9 768 496</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-4 799 670	-3 659 142
Finansiella kostnader	-651 419	-714 636
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	-375 816	-174 625
Ökning av kortfristiga fordringar	-47 542	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-2 047 565	-2 030 291
Minskning av kortfristiga skulder	0	-141 802
	<b>-7 922 012</b>	<b>-6 720 496</b>
Likvida medel vid årets slut	9 246 286	6 952 485
Årets förändring av likvida medel	2 293 801	3 048 000

GA PB  
CF



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 551 977	4 213 458	891 174	-6 106 112	57 367	93 607 864
Reservering underhållsfond			434 000	-434 000		0
lanspråkstagande av underhållsfond			-890 421	890 421		0
Insats/upplåtelse	1 314 798	2 385 202				3 700 000
Disposition av föregående års resultat:				57 367	-57 367	0
Årets resultat					-1 032 431	-1 032 431
Belopp vid årets utgång	95 866 775	6 598 660	434 753	-5 592 324	-1 032 431	96 275 433

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott:

Balanserat resultat	-6 048 745
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-434 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	890 421
Årets resultat	-1 032 431
	<b>-6 624 755</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att blansera i ny räkning	-6 624 755
	<b>-6 624 755</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*B*  
*CCT*  
*MS*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 808 562	5 831 399
Övriga rörelseintäkter	3	58 608	51 357
		<b>5 867 170</b>	<b>5 882 756</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 187 119	-3 300 758
Övriga externa kostnader	5	-498 697	-270 702
Personalkostnader	6	-113 854	-87 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 469 827	-1 469 827
		<b>-6 269 497</b>	<b>-5 128 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-402 327</b>	<b>753 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 314	18 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-651 419	-714 636
		<b>-630 105</b>	<b>-696 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 032 432</b>	<b>57 366</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 032 432</b>	<b>57 366</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 032 431</b>	<b>57 367</b>

9 PB 97

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	136 101 223	137 199 375
Inventarier, verktyg och installationer	11	62 077	72 424
		<b>136 163 300</b>	<b>137 271 799</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 163 300</b>	<b>137 271 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 985	47 982
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 237
Övriga fordringar	12	117 317	5 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	300 458	310 565
		<b>476 760</b>	<b>364 894</b>
<i>Kassa och bank</i>	14	9 246 286	6 952 485
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 723 046</b>	<b>7 317 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>145 886 346</b>	<b>144 589 178</b>

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including a checkmark and the letters 'VS'.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 866 775	94 551 977
Uppåtelseavgifter		6 598 660	4 213 458
Fond för yttre underhåll		434 753	891 174
		<b>102 900 188</b>	<b>99 656 609</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 592 324	-6 106 112
Årets resultat		-1 032 431	57 367
		<b>-6 624 755</b>	<b>-6 048 745</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 275 433</b>	<b>93 607 864</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	47 004 998	49 002 727
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 004 998</b>	<b>49 002 727</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		666 152	715 988
Leverantörsskulder	16	589 219	264 203
Skatteskulder	17	206 856	201 474
Övriga skulder	18	403 016	52 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	740 672	743 942
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 605 915</b>	<b>1 978 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>145 886 346</b>	<b>144 589 177</b>

BR  
G  
G



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

B  
G  
CP  
MS

## Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 986 552	3 970 217
Hyror bostäder	1 155 285	1 175 482
Hyror lokaler	13 062	14 706
Hyror garage och p-platser	25 200	15 120
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-33 685	-31 043
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-15 120	-5 040
Rabatter	0	-60
Bränsleavgifter, bostäder	537 237	503 471
Vattenavgifter	140 031	188 546
	<b>5 808 562</b>	<b>5 831 399</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Kommunikation	10 800	10 800
Övriga ersättningar	26 538	16 214
Fakturerade kostnader	17 654	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-62
Övriga rörelseintäkter	3 612	7 219
Försäkringsersättningar	0	17 186
	<b>58 608</b>	<b>51 357</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Underhåll	890 421	516 236
Reparationer	680 509	271 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	104 286	102 570
Arrendeavgifter	2 641	2 598
Försäkringspremier	66 526	54 597
Kommunikation	122 977	116 071
Serviceavtal	0	10 450
Obligatoriska besiktningar	59 400	12 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	27 776	11 163
Snö- och halkbekämpning	133 184	95 065
Förbrukningsinventarier	1 538	3 179
Vatten	232 196	212 136
Fastighetsel	72 608	119 553
Uppvärmning	1 303 508	1 221 940
Sophantering och återvinning	85 267	99 206
Förvaltningsarvode drift	404 282	451 979
	<b>4 187 119</b>	<b>3 300 757</b>

AKB  
CT

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Förvaltningsarvode administration	238 529	92 176
IT-kostnader	0	1 120
Arvode, yrkesrevisorer	21 594	19 750
Övriga försäljningskostnader	16 900	41 745
Övriga förvaltningskostnader	18 750	12 214
Inkasso & KFM-avgifter	2 485	300
Juridiska kostnader	124 512	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	28 276	16 352
Telefon och porto	641	280
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 638	9 480
Konsultarvoden	0	66 500
Bankkostnader	8 068	244
Övriga externa kostnader	29 305	10 540
	<b>498 698</b>	<b>270 701</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2018	2017
Styrelsearvode	90 000	70 000
Sociala avgifter	23 854	17 682
	<b>113 854</b>	<b>87 682</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2018	2017
Avskrivning byggnader	1 459 480	1 459 480
Avskrivning installationer	10 347	10 347
	<b>1 469 827</b>	<b>1 469 827</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018	2017
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 985	18 174
Ränteintäkter från hyres/kundfodringar	329	41
	<b>21 314</b>	<b>18 215</b>

*Handwritten notes:*  
✓  
PB  
C7  
MS

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	650 254	714 166
Övriga räntekostnader	1 165	470
	<b>651 419</b>	<b>714 636</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 934 062	104 759 437
Pågående arbete	361 328	174 625
Mark	39 456 082	39 456 082
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 751 472</b>	<b>144 390 144</b>
Ingående avskrivningar	-7 190 769	-5 731 289
Årets avskrivningar	-1 459 480	-1 459 480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 650 249</b>	<b>-7 190 769</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 101 223</b>	<b>137 199 375</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 433	273 433
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 433</b>	<b>273 433</b>
Ingående avskrivningar	-201 009	-190 702
Årets avskrivningar	-10 347	-10 347
Korrigerig summering ÅR 2017	0	40
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-211 356</b>	<b>-201 009</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 077</b>	<b>72 424</b>

BB  
OK



**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	5 150	5 110
Fordringar hos leverantör	112 167	0
	<b>117 317</b>	<b>5 110</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 606	30 672
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	30 345
Vidarefakturering vatten och värme	244 357	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 495	249 548
	<b>300 458</b>	<b>310 565</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB 9252 359 1693	7 967 116	5 860 928
Swedbank 8901-1 964 519 7	0	676 078
Nordea PG 86 35 34-4	1 279 170	415 479
	<b>9 246 286</b>	<b>6 952 485</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,60	2018-09-04	0	14 986 800
SBAB	0,61	2019-01-23	4 323 073	4 925 733
SBAB	1,09	2019-09-20	14 717 282	14 806 182
SBAB	1,02	2019-09-08	15 000 000	15 000 000
SBAB	1,18	2021-09-08	9 945 593	0
SBAB	0,65	2019-03-04	3 685 202	0
			<b>47 671 150</b>	<b>49 718 715</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-666 152	-715 988

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 666 152 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld resterande skuld 47 034 028 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

BB  
CMS  
CT

**Not 16 Leverantörskulder**

2018-12-31                      2017-12-31

Leverantörskulder	-589 219	-264 203
	<b>-589 219</b>	<b>-264 203</b>

**Not 17 Skatteskulder**

2018-12-31                      2017-12-31

Skatteskulder	-206 856	-201 474
	<b>-206 856</b>	<b>-201 474</b>

**Not 18 Övriga skulder**

2018-12-31                      2017-12-31

Handpenning nyupplåtelse bostadsrätt	-346 655	0
Skuld sociala avgifter och skatter	-56 361	-42 330
Avräkning hyror och avgifter	0	-240
Clearing / oplacerade inbetalningar	0	-10 409
	<b>-403 016</b>	<b>-52 979</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2018-12-31                      2017-12-31

Upplupna räntekostnader	-75 348	-78 373
Upplupna lönekostnader	-12 491	0
Upplupna elkostnader	0	-70 838
Upplupna värmekostnader	0	-59 635
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-104 393	-119 618
Förutbetalda hyrsintäkter och årsavgifter	-548 441	-415 479
	<b>-740 673</b>	<b>-743 943</b>

**Not 20 Företagsinteckning**

2018-12-31                      2017-12-31

Pantbrev	57 500 000	57 500 000
	<b>57 500 000</b>	<b>57 500 000</b>

↖  
A B  
C

2019 - 04-02



Anders Sätterberg



Per Boström



Christian Jensen



Magnus Selin

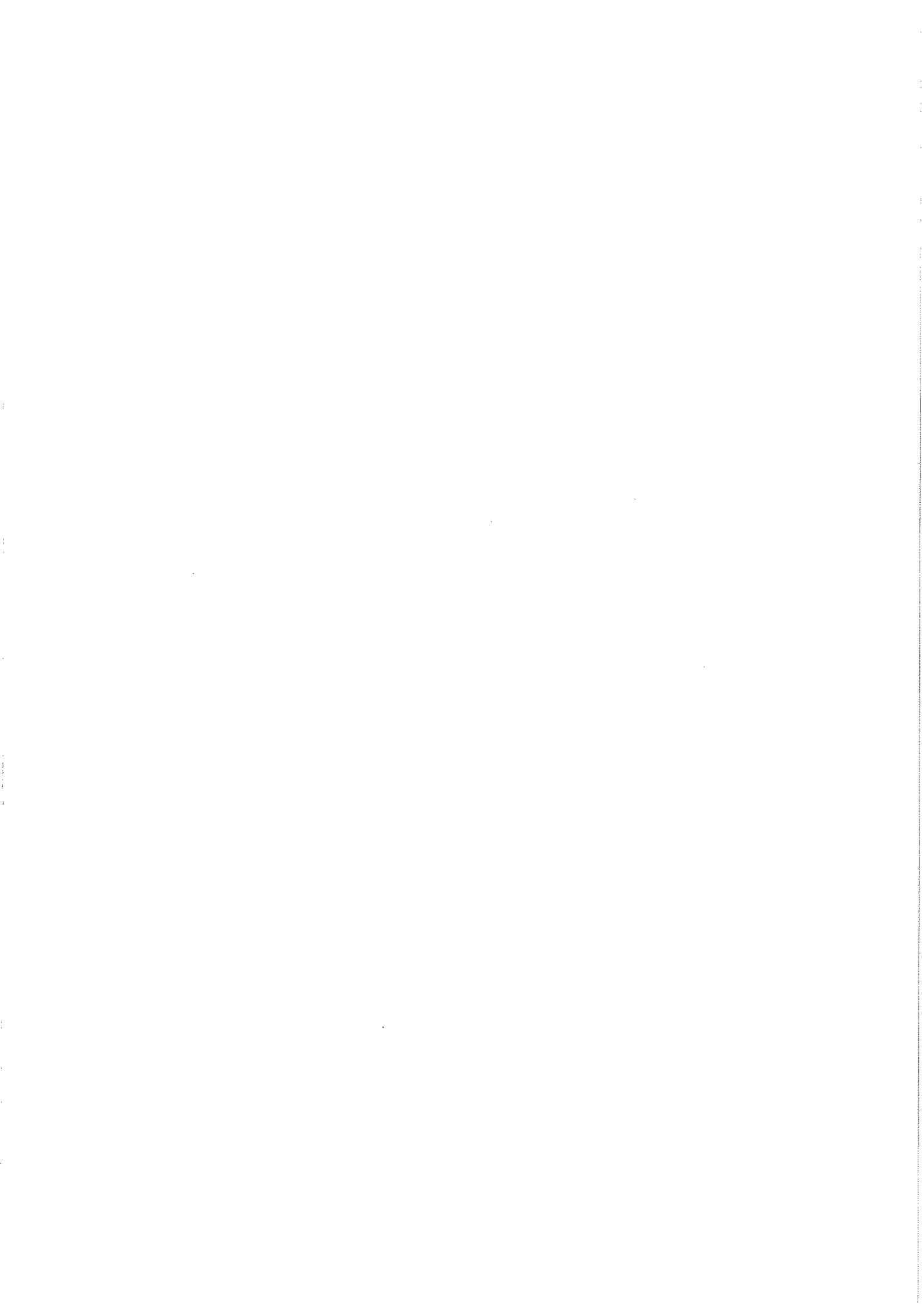
Min

Var revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-08

BoRevision i Sverige AB



Ola Trané  
Revisor





## 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 2018.

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 2018 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

#### 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 2018 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 8 april 2019



Ola Trané

BoRevision AB