
Årsredovisning

BRF STAREN 1
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769615-9446

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



20

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

LE
A
GE
h
W

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF STAREN 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Anders Sätterberg	Ordförande	Stämman
Tobias Axelsson	Sekreterare	Stämman
Richard af Klint	Kassör	Stämman
Leif Granat	Ledamot	Stämman
Gunilla Eklöf	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Martin Cederbom		Stämman
Fredrik Höse		Stämman
Jenny Edqvist		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Anders Sätterberg och Tobias Axelsson samt suppleanterna Fredrik Höse och Jenny Edqvist.

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB		
Niclas Wärenfeldt	revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

BoRevision i Sverige AB		
Leif Andersson	revisor	Stämman

Valberedning

Jörgen Ingemarsson (sammankallande)		Stämman
Tomas Jensing		Stämman
Anne-Marie Starkman		Stämman

Firmateckning

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

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 63 bostadsrätter och 13 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 2-15 och 33-91.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
7	51	14	2	2

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
47	1	28

Total bostadsarea: 7 720 kvm

Årets taxeringsvärde 97 962 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 962 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 283 tkr och planerat underhåll för 103 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning till föreningens underhållsfond har för verksamhetsåret skett med 240 000 kr.

Utfört underhåll och fastighetsförbättringar

År	Underhåll
2008	Ny tvättstuga i fristående byggnad
2009	Låsbyten till spärrat låssystem i alla gemensamma utrymmen
2009	Bredbandsanslutning med fiber till varje lägenhet, anslutet till stadsnätet
2010	Ny undercentral för uppvärmning ansluten till fjärrvärmnätet
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
2011	Målning av gula husens balkonger, entrésidans skärmväggar, smide och takplåt
2011	Fläktnovering/fläktbyte i gula husen
2011	Staketmålning gula husen
2012	Fasadputs underhåll
2012	Installation av mätutrustning för individuell mätning och debitering av värme och varmvatten

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LQ", "A", and "BE".

Planerat underhåll

Ar	Underhåll
2013	Förbättring av tilluftsventilation i grå husen
2013	Målning av trädgårdssidornas skärmväggar
2013	Målning av grå husens träpanel på trädgårdssidan
2014	Målningsarbeten
2015	Målningsarbeten

Miljö

Då vi som förening vill verka för en hållbar miljö har föreningen under året installerat och driftsatt utrustning och system för individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten. EU har som ambition att minska energiförbrukning för hushåll med 17% till år 2020 och har därför kommit med ett direktiv som bland annat anger att IMD ska installeras senast 2017-01-01 där det är tekniskt möjligt och kostnadseffektivt. Föreningen har valt att införa IMD tidigare än det tvingande EU direktiv som träder i kraft 2017-01-01 för att ge de boende möjlighet att redan nu påverka sin energiförbrukning och därmed också sin kostnad.

Genom transparens av energitaxorna finns nu styrmedel för den boende att påverka sitt energiutnyttjande, så det sker när den har som störst och bäst effekt. Till skillnad mot den tidigare solidariska kostnadsfördelningen, påverkas den boendes kostnad helt av dennes miljömedvetande, individuella förbrukning och beteendemönster, som tex att diska under rinnande vatten eller att sova med öppet fönster. IMD ger den boende verktyget för att påverka sin boendekostnad.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2012. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Bankernas avkastningskrav för aktieägare och det kapitalsäkringskrav som ställs av Riksbanken för att minska risken på grund av den ekonomiska oron i Europa påverkar vår förening, liksom andra företag och föreningar. Kapitalsäkringsreglerna handlar främst om hur mycket kapital bankerna måste ha för att täcka sina risker, det vill säga, risk för förlust i samband med utlåning och övrig verksamhet. Kraven på de svenska storbankerna är högre än för många andra länders banker då Sverige har en förhållandevis hög utlåning. Effekten av kapitalsäkringskravet har inte framgått förrän de nya villkoren delgivits lånetagarna.

För föreningens del resulterade detta i att vår bank Nordea, höjde räntemarginalen med 100% på föreningens underliggande lån till de räntederivat föreningen använt sig av som finansieringsinstrument. Styrelsen som har ansvar för föreningens ekonomi och finansiering beslöt att undersöka andra alternativ till den nuvarande finansieringsformen. Ränteläget vid tidpunkten var fördelaktigt och den bästa lösningen visade sig vara att stänga räntederivaten i förtid (jmf förtidsinlösning av bundna lån).

Kostnaden om 4.684.873 kr för stängningen belastar årets resultat som en extraordinär engångskostnad. Större delen av denna kostnad har föreningen finansierat genom att öka föreningens upplåning. Den ökade skulden kommer de kommande åren att amorteras ned till föreningens tidigare skuldnivå. Tack vare det gynnsamma ränteläget har kostnaden för den ökade skulden, inklusive amortering, kunnat rymmas inom den finansieringsram föreningen har varför det i med nuvarande ränteläge inte påverkar årsavgiften. Den nya lånen är placerade i SBAB, som bundna lån om 2, 3 respektive 5 år. Detta är kortare bindningstid än de tidigare räntederivaten varför föreningen blir känsligare för framtida ränteförändringar men ger också möjlighet att lättare ändra finansieringsformen om fördelaktigare alternativ framkommer.

Föreningens driftskostnader har bland annat påverkats av ökade reparationskostnader och energikostnader. Fortums omläggning av fjärrvärmesystemet har haft större påverkan än kalkylerat. Genom införandet av individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten är förhoppningen att energibesparingseffekten framöver ska motverka en del av kommande energikostnadsökningar och framförallt kan man som boende i föreningen påverka sin egen kostnad och därmed sin totala boendekostnad. För föreningens del innebär det att en stor del av risken med variationer i energiförbrukningen på grund av väderförhållanden och boendes beteende läggs direkt på den boende istället för att visas i föreningens resultat. Det innebär också att eventuell besparing i energiförbrukningen kommer den boende direkt tillgodo i stället för att redovisas i föreningens resultaträkning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Starens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011
Rörelsens intäkter	5 473	5 523
Årets resultat	- 4 923	- 354
Balansomslutning	143 054	143 258
Soliditet %	59%	62%
Likviditet %	106%	147%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	630	623
Driftskostnad, kr / kvm	313	286
Ränta, kr / kvm	285	324
Lån, kr / kvm	7 420	6 868

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Under föregående år sänktes avgiften med 95.47kr/kvm och år på grund av att merparten av energiutgifterna nu finansieras via IMD. Dock så måste den generella prisökningen i samhället tas i beaktan och styrelsen har därför efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår beslutat att höja den reducerade årsavgiften med 1.8% fr o m 2013-01-01.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har en överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 13 st som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 017 124
Årets resultat före fondförändring	-4 923 163
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 804
Summa underskott	-7 077 483

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-7 077 483
----------------------------	------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'W' and 'A' at the top right, and 'BE' at the bottom right.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 457 273	5 385 515
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 7 636	- 5 905
Övriga förvaltningsintäkter	3	22 969	143 536
		<u>5 472 606</u>	<u>5 523 146</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 283 409	- 200 383
Planerat underhåll	5	- 102 804	- 205 834
Fastighetsavgift/skatt		- 104 280	- 99 492
Driftskostnader	6	-2 423 614	-2 216 540
Övriga kostnader	7	- 21 759	- 37 123
Personalkostnader	8	- 91 378	- 147 132
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 488 972	- 483 276
		<u>-3 516 216</u>	<u>-3 389 780</u>
Rörelseresultat		1 956 390	2 133 366
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	16 340	21 532
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 211 020	-2 508 837
Stängningskostnad derivat		-4 684 873	0
		<u>-6 879 553</u>	<u>-2 487 305</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 923 163	- 353 939
Årets resultat		-4 923 163	- 353 939
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 240 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		102 804	0
Förändring av underhållsfond		- 137 196	0
Resultat efter fondförändring		-5 060 359	- 353 939

LG P
 H
 A
 GE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	140 824 495	141 279 465
Inventarier, verktyg och installationer	13	34 000	68 002
Pågående byggnation och förskott	14	675 984	197 500
		<u>141 534 479</u>	<u>141 544 967</u>
Summa anläggningstillgångar		141 534 479	141 544 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 468	14 721
Kundfordringar		46 995	45 369
Skattekonto		101 216	99 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 920	50 651
		<u>210 599</u>	<u>210 256</u>
Kassa och bank			
Handkassa		707	505
Bankmedel	16	408 174	1 502 225
Avräkning med Swedbank		900 125	0
		<u>1 309 006</u>	<u>1 502 730</u>
Summa omsättningstillgångar		1 519 605	1 712 986
SUMMA TILLGÅNGAR		143 054 084	143 257 953

2012
H
a
60

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		89 690 735	89 690 735
Upplåtelseavgifter		779 700	779 700
Underhållsfond		731 362	560 000
		<u>91 201 797</u>	<u>91 030 435</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 017 124	-1 629 019
Årets resultat		-4 923 163	-353 939
		<u>-7 077 483</u>	<u>-1 982 958</u>
Summa eget kapital		84 124 314	89 047 477
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	<u>57 500 000</u>	<u>53 044 000</u>
		57 500 000	53 044 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		259 456	202 189
Skatteskulder		203 772	197 084
Övriga kortfristiga skulder	19	42 376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	924 166	767 203
		<u>1 429 770</u>	<u>1 166 476</u>
Summa skulder		58 929 770	54 210 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 054 084	143 257 953
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		57 500 000	50 794 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

17
26

F
G
G

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings räntein-
täkter 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 under-skottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 beräk-
nad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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.

LG
A
a
OE

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2108
Standardförbättringar	Rak	50	
Markanläggningar	Rak	50	
Inventarier	Rak	5	2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 002 477	3 956 472
Hyror, bostäder	1 424 130	1 399 428
Hyror, lokaler	11 976	11 975
Hyror, garage, p-platser, carport	18 690	17 640
	<u>5 457 273</u>	<u>5 385 515</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 568	- 865
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 068	- 5 040
	<u>- 7 636</u>	<u>- 5 905</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	11 790	143 536
Försäljning tvättstugebrickor, fönsterhandtag mm	1 600	0
Inkassointäkter	2 727	0
Övriga rörelseintäkter, tillval	6 852	0
	<u>22 969</u>	<u>143 536</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	94 841	145 439
Vattenskador	69 015	0
Tvättstugor	4 587	10 330
Vatten/Avlopp	32 232	0
Värme	26 570	0
Ventilation	34 169	0
Elinstallationer	1 948	0
Huskropp	20 047	44 614
	<u>283 409</u>	<u>200 383</u>

Not 5 Planerat underhåll

Målningsarbeten	0	205 834
Huskroppar, fasader	102 804	0
	<u>102 804</u>	<u>205 834</u>

LG
F
A
B

2012-12-31 2011-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	48 025	62 536
Arvode förvaltning	171 433	91 876
Kabel-TV	19 640	19 172
IT-kostnader	93 852	101 410
Juridiska kostnader	3 650	300
Revisionsarvode, externt	17 250	16 875
Möteskostnader	9 125	0
Övriga förvaltningskostnader	1 319	8 200
Fastighetsskötsel	43 752	72 582
Trädgårdsskötsel	181 249	220 412
Städ	0	11 070
Övriga utgifter, köpta tjänster. Driftövervakning och IMD	52 546	26 189
Snöröjning	94 178	68 012
Förbrukningsmateriel	18 890	13 489
Vatten	185 447	182 465
El	42 119	47 855
Uppvärmning	1 359 802	1 194 355
Sophantering	81 337	79 742
	<u>2 423 614</u>	<u>2 216 540</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	500
Kreditupplysningar	0	1 050
Telefon och porto	0	5 680
Medlems- och föreningsavgifter	1 600	1 600
Konsultarvoden, UBC kostnad bokslut	9 000	0
Bankkostnader	525	1 485
Övriga externa kostnader, serviceavtal	10 634	26 808
	<u>21 759</u>	<u>37 123</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	70 000	107 000
Arvode övriga uppdragstagare	0	6 000
Summa	<u>70 000</u>	<u>113 000</u>
Sociala kostnader	21 378	34 132
	<u>91 378</u>	<u>147 132</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	233 512	227 816
Avskrivning om- och tillbyggnader	11 648	11 648
Fjärrvärme	51 370	51 370
Standardförbättringar	135 899	135 899
Inventarier, verktyg och installationer	34 002	34 002
Installationer, fiber/bredband	22 541	22 541
	<u>488 972</u>	<u>483 276</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	12 768	20 158
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	521	0
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	207	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 844	0
Övriga finansiella intäkter	0	1 374
	<u>16 340</u>	<u>21 532</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 688 509	1 773 541
Övriga räntekostnader, derivat	522 312	735 211
Övriga finansiella kostnader	199	85
	<u>2 211 020</u>	<u>2 508 837</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	93 793 318	93 793 318
Mark	39 456 082	39 456 082
Anslutningsavgifter	450 813	450 813
Standardförbättringar	8 705 816	8 705 816
	<u>142 406 029</u>	<u>142 406 029</u>

Summa anskaffningsvärden 142 406 029 142 406 029

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 775 039	- 547 223
Anslutningsavgifter	- 67 623	- 45 082
Standardförbättringar	- 283 902	- 84 985
	<u>-1 126 564</u>	<u>- 677 290</u>

Årets avskrivning byggnader - 233 512 - 227 816

Årets avskrivning anslutningsavgifter - 22 541 - 22 541

Årets avskrivning standardförbättringar - 198 917 - 198 917

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 581 534 -1 126 564

Restvärde enligt plan vid årets slut 140 824 495 141 279 465

Varav

Byggnader	92 784 767	93 018 279
Mark	39 456 082	39 456 082
Anslutningsavgifter	360 649	383 190
Standardförbättringar	8 222 997	8 421 914

Taxeringsvärden

bostäder	97 908 000	97 908 000
lokaler	54 000	54 000
Totalt taxeringsvärde	<u>97 962 000</u>	<u>97 962 000</u>
varav byggnader	64 413 000	64 413 000

LEP
H
M
G
R

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	170 008	170 008
	<u>170 008</u>	<u>170 008</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>170 008</u>	<u>170 008</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 102 006	- 68 004
	<u>- 102 006</u>	<u>- 68 004</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 34 002	- 34 002
	<u>- 34 002</u>	<u>- 34 002</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>- 136 008</u>	<u>- 102 006</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>34 000</u>	<u>68 002</u>

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående arbete, bl a IMD	675 984	197 500
	<u>675 984</u>	<u>197 500</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	4 927	4 910
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 280	18 012
Förutbetalt serviceavtal	8 446	8 272
Förutbetalda försäkringspremier	19 267	19 457
	<u>57 920</u>	<u>50 651</u>

Not 16 Bankmedel

Sparkonto, Nordea	386 026	748 522
Affärskonto, Nordea	22 148	0
UBC klientmedelskonto	0	753 703
	<u>408 174</u>	<u>1 502 225</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	779 700	89 690 735	560 000	-1 982 958
Disposition enl årsstämmobeslut			34 166	- 34 166
Förändring av underhållsfond				- 137 196
Avsättning till underhållsfond			240 000	
Uttag ur underhållsfond			- 102 804	
Årets resultat				-4 923 163
Vid årets slut	779 700	89 690 735	731 362	-7 077 483

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån		57 500 000	53 044 000
Skuld vid årets slut		57 500 000	53 044 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Utg. skuld
SBAB	3,16%	2013-11-19		12 500 000	12 500 000
SBAB	2,76%	2014-09-04		15 000 000	15 000 000
SBAB	2,81%	2015-09-04		15 000 000	15 000 000
SBAB	3,04%	2017-09-03		15 000 000	15 000 000
Nordea	3,18%		15 000 000	omsatt	0
Nordea	3,18%		15 000 000	omsatt	0
Nordea	3,18%		10 000 000	omsatt	0
Nordea	3,18%		13 044 000	omsatt	0
			53 044 000	57 500 000	57 500 000

Utökning av låneskuld har skett 2012-11-19 med 4 456 000 kr.
 Detta skedde i samband med stängning av derivat och omläggning av lån till SBAB.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter		42 376	0
		42 376	0

Handwritten signatures and initials in blue ink.

2012-12-31 2011-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader derivat	0	167 444
Upplupna räntekostnader	195 900	421 105
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	44 614
Upplupna elkostnader	3 800	3 600
Upplupna vattenavgifter	10 185	7 500
Upplupna värmekostnader	222 416	122 940
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	20 179	0
Upplupen vinterskötsel	46 234	0
Förutbetalda hyror och avgifter	425 452	0
	<u>924 166</u>	<u>767 203</u>

Vällingby 2013-03-12



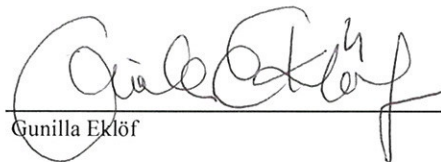
Anders Sätterberg



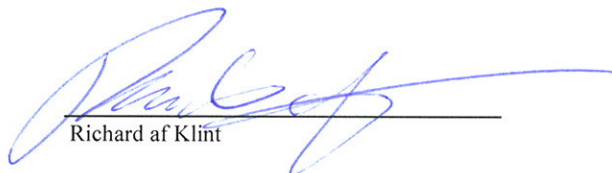
Tobias Axelsson



Leif Granat



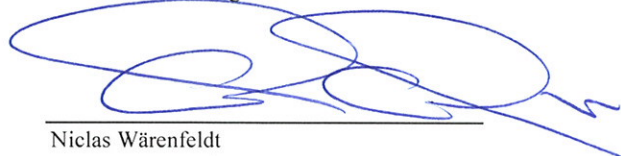
Gunilla Eklöf



Richard af Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3-2013

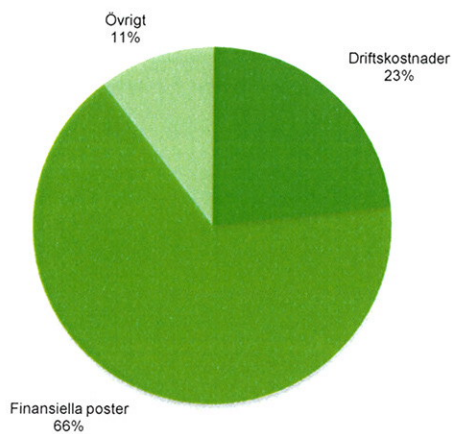
BoRevision i Sverige AB



Niclas Wärenfeldt
revisor

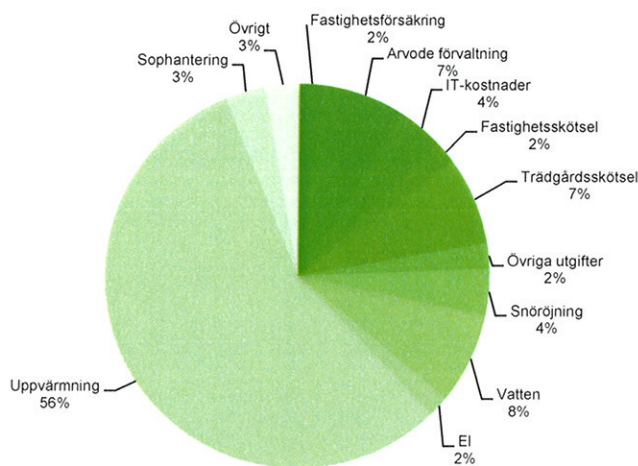
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	283 409	200 383
Planerat underhåll	102 804	205 834
Fastighetsavgift/skatt	104 280	99 492
Driftskostnader	2 423 614	2 216 540
Övriga kostnader	21 759	37 123
Personalkostnader	91 378	147 132
Avskrivning av anläggningstillgångar	488 972	483 276
Finansiella poster	6 895 893	2 508 837
Summa kostnader	10 412 109	5 898 617



LEP
a Pal
GE

Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	48 025	62 536
Arvode förvaltning	171 433	91 876
Kabel-TV	19 640	19 172
IT-kostnader	93 852	101 410
Juridiska kostnader	3 650	300
Revisionsarvode, externt	17 250	16 875
Möteskostnader	9 125	0
Övriga förvaltningskostnader	1 319	8 200
Fastighetsskötsel	43 752	72 582
Trädgårdsskötsel	181 249	220 412
Städ	0	11 070
Övriga utgifter	52 546	26 189
Snöröjning	94 178	68 012
Förbrukningsmateriel	18 890	13 489
Vatten	185 447	182 465
El	42 119	47 855
Uppvärmning	1 359 802	1 194 355
Sophantering	81 337	79 742
Summa driftskostnader	2 423 614	2 216 540



26

 GE

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	7720	7720
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	8
Arvode förvaltning	22	12
Kabel-TV	3	2
IT-kostnader	12	13
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	6	9
Trädgårdsskötsel	23	29
Städ	0	1
Övriga utgifter	7	3
Snöröjning	12	9
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	24	24
El	5	6
Uppvärmning	176	155
Sophantering	11	10
Summa driftskostnader	314	287

LG
 RP
 BE AKE

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

26
Z
OK
A
Kul

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



BRF STAREN 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF STAREN 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Staren 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19/3-2013

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB