
Årsredovisning

BRF STAREN 1
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769615-9446

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



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 teck-

nats 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, fastighetservice 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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Handwritten mark

Handwritten notes:
Pelle
L6
a 9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF STAREN 1 för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Hans Ove Fritz		Stämman
Magnus Sundin		Stämman
Martin Cederbom		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Leif Granat, Richard af Klint och Gunilla Eklöf samt suppleanten Martin Cederbom.

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB		
Niclas Wärenfeldt	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

BoRevision i Sverige AB		
Leif Andersson	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Tobias Axelsson (sammankallande)		Stämman
Bengt Erlandsson		Stämman
Gunilla Forsling		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 64 bostadsrätter och 12 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.

AK LA
C J

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
43	1	28

Total bostadsarea: 7 720 kvm

Årets taxeringsvärde 91 494 000 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 239 tkr och planerat underhåll för 460 tkr.

Kostnaderna 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 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
2011	Målning av gula husens balkonger, entrésidans skärmväggar, smide och takplåt
2011	Fläktreovering/fläktbyte i gula husen
2011	Staketmålning gula husen
2012	Fasadputs underhåll
2012	Installation av mätutrustning för individuell mätning och debitering av värme och varmvatten
2012	Förbättring av tilluftsventilation i grå husen
2013	Målning skärmväggar
2013	Renovering av grå husens träpanel på trädgårdssidan

OK *Le*
a H

Planerat underhåll:

År	Underhåll
2014	Målningsarbeten
2014	Betongplattor
2015	Målningsarbeten

Miljö

Då vi som förening vill verka för en hållbar miljö har föreningen 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 22 april 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Sedan förra årsstämman då bland annat skönhetsrådet diskuterades har arbete genomförts av styrelsen i syfte att likrikta regler och bygga en grund för ett framtida skönhetsråd att utgå från. Styrelsen har tagit fram trivselregler och regler för ombyggnad etc. för att ge alla medlemmar samma och likvärdiga förutsättningar till ett trivsamt och attraktivt boende i vår förening och för alla medlemmars gemensamma bästa. De regler som arbetats fram syftar till att klargöra ansvarsfördelningen mellan medlemmarna och föreningen vad gäller fastighet och infrastruktur (värme, vatten, ventilation eller andra förändringar) så att dessa inte får negativ påverkan, orsakar orättvisor, t.ex. vid IMD fördelningen av energi eller t.ex. påverkar gemensam ventilation m.m. Styrelsen har därför under året arbetat mer aktivt med dessa frågor. I detta ingår även styrning och övervakning av föreningens gemensamma system, så att inte oplanerade driftavbrott inträffar, utökat underhåll krävs eller onödiga reparationer måste utföras, som i förlängningen påverkar föreningens ekonomi negativt och därigenom motverkar föreningens mål. Föreningen måste fortsatt kunna ta tillvara medlemmarnas intressen och ansvara för att förvaltning och löpande underhåll genomförs.

Under året har, utöver arbete med pågående projekt, även ett grannsamverkansprojekt och carport-projekt initierats. Styrelsen har även fått till stånd en trafikmätning på Starbovägen. Motivet för det senare har varit att förmå Trafikkontoret att se över möjligheten till farthinder i enlighet med intentionerna i den motion som lämnats till förra årets stämma.

LA
AH

Ekonomi

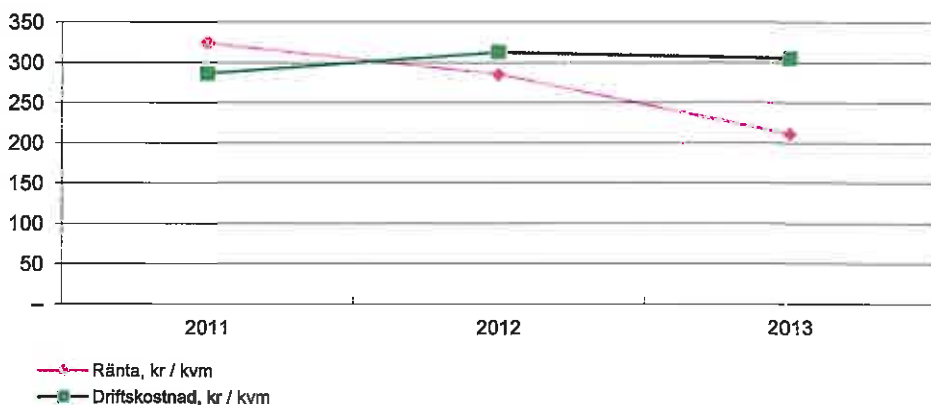
Ekonomi i föreningen visar på en stabil utveckling under 2013. Räntekostnaderna har sjunkit och driftskostnaderna har stabiliserats. Vid jämförelse med 2012 räntekostnader bör poängteras att föreningen ådrog sig en extraordinär kostnad för förtidsinlösen av räntederivat vid övergången till ett mer traditionellt låneupplägg med bundna och rörliga lån. Den extraordinära kostnaden finansierades 2012 till största delen av en större belåning, och detta till trots har föreningen sänkt sina räntekostnader för 2013. Den utökade belåningen har under året amorterats ned enligt plan.

Dessutom har föreningens belåning minskats med insatsen för lägenhetsförsäljningen som skett under året.

Driftskostnaderna ökade markant under 2012 gentemot 2011. Denna utveckling har nu stabiliserats under 2013. Trots Fortums ökade energitaxor för 2013 på ca 7% har energikostnaden varit jämförbar med 2012. Detta är en direkt effekt av medlemmarnas ökade medvetenhet om energikostnader i och med införandet av IMD, i kombination med en något varmare och mindre snörik vinter. Dessutom har kostnaderna för reparationer hållits på en jämförbar nivå trots en vattenskada och förebyggande åtgärder på vattenutkast i de grå husen.

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	5 781	5 473	5 523
Årets resultat	280	- 4 923	- 354
Resultat efter fondförändringar	500	- 5 060	- 354
Balansomslutning	143 494	143 054	143 258
Soliditet %	60%	59%	62%
Likviditet %	127%	106%	147%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm *)	469	518	512
Driftskostnad, kr / kvm	305	313	286
Ränta, kr / kvm	211	285	324
Lån, kr / kvm	7 078	7 420	6 868

*) Exkl IMD år 2013

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1,8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 upplåtelse och 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st överlåtelse).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 12 som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 077 483
Årets resultat före fondförändring	279 696
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>459 816</u>
Summa underskott	<u>-6 577 971</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning -6 577 971

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

LA
Anders J

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 051 546	5 457 273
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 654	- 7 636
Debiterad fjärrvärme		601 812	-
Debiterat varmvatten		130 995	-
Övriga förvaltningsintäkter	3	16 495	22 969
		<u>5 781 194</u>	<u>5 472 606</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 239 050	- 283 409
Planerat underhåll	5	- 459 816	- 102 804
Fastighetsavgift/skatt		- 91 960	- 104 280
Driftkostnader	6	-2 363 197	-2 423 614
Övriga kostnader	7	- 138 829	- 21 759
Personalkostnader	8	- 91 391	- 91 378
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 494 807	- 488 972
		<u>-3 879 050</u>	<u>-3 516 216</u>
Rörelseresultat		1 902 144	1 956 390
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	12 150	16 340
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 634 598	-2 211 020
Stängningskostnad derivat		-	-4 684 873
		<u>-1 622 448</u>	<u>-6 879 553</u>
Resultat efter finansiella poster		279 696	-4 923 163
Årets resultat		279 696	-4 923 163
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 240 000	- 240 000
Ianspråktagande av underhållsfond		459 816	102 804
Resultat efter fondförändring		499 512	-5 060 359

LG


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	140 363 688	140 824 495
Inventarier, verktyg och installationer	13	—	34 000
Pågående byggnation och förskott	14	794 690	675 984
		<u>141 158 378</u>	<u>141 534 479</u>
Summa anläggningstillgångar		141 158 378	141 534 479
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 521	4 468
Kundfordringar		54 927	46 995
Övriga fordringar	15	121 590	101 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	61 148	57 920
		<u>242 186</u>	<u>210 599</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	900 000	—
Kassa och bank			
Handkassa		1 529	707
Bankmedel		—	408 174
Avräkning med Swedbank		1 191 835	900 125
		<u>1 193 364</u>	<u>1 309 006</u>
Summa omsättningstillgångar		2 335 550	1 519 605
SUMMA TILLGÅNGAR		143 493 928	143 054 084

Handwritten signature and initials:
20
A H

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		91 926 962	89 690 735
Upplåtelseavgifter		943 473	779 700
Underhållsfond		511 546	731 362
		<u>93 381 981</u>	<u>91 201 797</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 077 483	-2 017 124
Årets resultat		279 696	-4 923 163
Avsättning till underhållsfond		- 240 000	- 240 000
Ianspråktagande av underhållsfond		459 816	102 804
		<u>-6 577 971</u>	<u>-7 077 483</u>
Summa eget kapital		86 804 010	84 124 314
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	54 850 000	57 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		670 476	259 456
Skatteskulder		196 240	203 772
Övriga kortfristiga skulder	20	85 168	42 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	888 034	924 166
		<u>1 839 918</u>	<u>1 429 770</u>
Summa skulder		56 689 918	58 929 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 493 928	143 054 084
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		57 500 000	57 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

La
AKA H

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 ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 942 397 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

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 informativitet 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.

La
Bok
A
H

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2108
Standardförbättringar	Rak	50	
Markanläggningar	Rak	50	
Fiber	Rak	20	
Inventarier	Rak	5	2013

Föreningen tillämpar progressiv avskrivning på sina byggnader. Denna metod kan komma att behöva ändras i framtiden då reglerna för avskrivningar på byggnader är föremål för utredning.

Styrelsen vill därför uppmärksamma att föreningens kostnader för avskrivningar kan behöva ökas de närmaste åren för att uppfylla de nya reglerna. För närvarande kan styrelsen inte bedöma hur mycket dessa kostnader kan komma att öka.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 621 024	4 002 477
Hyror, bostäder	1 398 323	1 424 130
Hyror, lokaler	11 989	11 976
Hyror, p-platser	20 209	18 690
	<u>5 051 546</u>	<u>5 457 273</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 12 834	-
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 200	- 2 568
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 620	- 5 068
	<u>- 19 654</u>	<u>- 7 636</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	10 800	11 790
Försäljning tvättstugebrickor, fönsterhandtag mm	1 650	1 600
Inkassointäkter	160	2 727
Övriga rörelseintäkter, tillval	3 885	6 852
	<u>16 495</u>	<u>22 969</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	44 295	94 841
Vattenskador	60 660	69 015
Tvättstugor	-	4 587
Installationer	995	-
Vatten/Avlopp	52 090	32 232
Värme	11 753	26 570
Ventilation	21 022	34 169

LG
Pulle C. J.

	2013-12-31	2012-12-31
Elinstallationer	4 021	1 948
Fiberskada	18 000	—
Huskropp bl a fönsterbyte efter inbrott samt rep av balkongdörrar	23 464	20 047
Gårdar och grönanläggningar	2 750	—
	<u>239 050</u>	<u>283 409</u>

Not 5 Planerat underhåll

Renovering panel	426 550	—
Fasader	—	102 804
Skärmväggar	33 266	—
	<u>459 816</u>	<u>102 804</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	50 014	48 025
Förvaltningsarvode	172 322	171 433
Kabel-TV	19 719	19 640
IT-kostnader	101 219	93 852
Juridiska kostnader	1 840	3 650
Arvode, yrkesrevisorer	15 625	17 250
Möteskostnader	1 000	9 125
Övriga förvaltningskostnader	6 908	1 319
Fastighetsskötsel	45 224	43 752
Trädgårdsskötsel	187 370	181 249
Driftövervakning och IMD	49 730	52 546
Städning	2 703	—
Snö- och halkbekämpning	22 316	94 178
Förbrukningsmateriel/inventarier	22 005	18 890
Vatten	187 022	185 447
El	48 290	42 119
Uppvärmning	1 328 902	1 359 802
Sophantering och återvinning	100 988	81 337
	<u>2 363 197</u>	<u>2 423 614</u>

Not 7 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	1 380	1 600
Konsultarvoden, mäklararvode, statusbesiktning	64 448	9 000
Bankkostnader b la pantbrevsavgift	50 501	525
Övriga externa kostnader	22 500	10 634
	<u>138 829</u>	<u>21 759</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	70 000	64 200
Arvode övriga uppdragstagare	—	5 800
Summa	<u>70 000</u>	<u>70 000</u>
Sociala kostnader	21 391	21 378
	<u>91 391</u>	<u>91 378</u>

*Full LA
H J*

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	239 349	233 512
Avskrivning om- och tillbyggnader	11 648	11 648
Fjärrvärme	51 370	51 370
Standardförbättringar	135 899	135 899
Inventarier, verktyg och installationer	34 000	34 002
Installationer fiber/bredband	22 541	22 541
	<u>494 807</u>	<u>488 972</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter Nordea	717	12 768
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	721	521
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	10 550	207
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	33	2 844
Övriga ränteintäkter, skattekonto	129	–
	<u>12 150</u>	<u>16 340</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 634 598	1 688 509
Övriga räntekostnader, derivat	–	522 312
Övriga finansiella kostnader	–	199
	<u>1 634 598</u>	<u>2 211 020</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	-1 008 551	- 775 039
Anslutningsavgifter	- 90 164	- 67 623
Standardförbättringar	- 482 819	- 283 902
	<u>-1 581 534</u>	<u>-1 126 564</u>

LG
 [Handwritten signature]

	2013-12-31	2012-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 239 349	- 233 512
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 22 541	- 22 541
Årets avskrivning standardförbättringar	- 198 917	- 198 917
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 042 341	-1 581 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	140 363 688	140 824 495
Varav		
Byggnader	92 545 418	92 784 767
Mark	39 456 082	39 456 082
Anslutningsavgifter	338 108	360 649
Standardförbättringar	8 024 080	8 222 997
Taxeringsvärden		
bostäder	91 494 000	97 908 000
lokaler	-	54 000
Totalt taxeringsvärde	91 494 000	97 962 000
<i>varav byggnader</i>	59 665 000	64 413 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående arbete, bl a IMD och radonåtgärder	794 690	675 984
	794 690	675 984

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	106 133	101 216
Andra kortfristiga fordringar	15 457	-
	121 590	101 216

26
Pelle
A

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Företbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 188	—
Företbetalda försäkringspremier	20 736	19 267
Företbetald kabel-tv-avgift	4 929	4 927
Företbetald kostnad bredbandsanslutning	25 280	25 280
Företbetalt serviceavtal	9 015	8 446
	<u>61 148</u>	<u>57 920</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	—
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	900 000	1,30
		Slutdatum
		2014-01-07

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	779 700	89 690 735	731 362	-2 154 320	-4 923 163
Disposition enl årsstämmobeslut				-4 923 163	4 923 163
Avsättning till underhållsfond			240 000	- 240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 459 816	459 816	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	163 773	2 236 227			
Årets resultat					279 696
Vid årets slut	943 473	91 926 962	511 546	-6 857 667	279 696

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	54 850 000	57 500 000
Skuld vid årets slut	54 850 000	57 500 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,91%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,81%	2015-09-04	15 000 000		15 000 000
SBAB	2,76%	2014-09-04	15 000 000		15 000 000
SBAB	2,79%	Rörligt	12 500 000	2 650 000	9 850 000
SBAB	3,04%	2017-09-04	15 000 000		15 000 000
			57 500 000	2 650 000	54 850 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	42 390	42 376
Övriga kortfristiga skulder	42 778	—
	<u>85 168</u>	<u>42 376</u>

26
Pucc 9
H

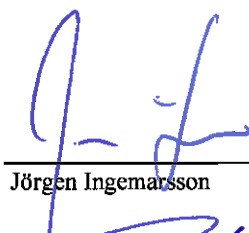
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	262 732	195 900
Upplupna elkostnader	4 883	3 800
Upplupna vattenavgifter	7 322	10 185
Upplupna värmekostnader	172 879	222 416
Upplupen vinterskötsel	—	46 234
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	12 803	20 179
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	427 415	425 452
	<u>888 034</u>	<u>924 166</u>

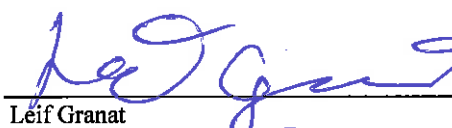
Vällingby 2014-08-16



Anders Sätterberg



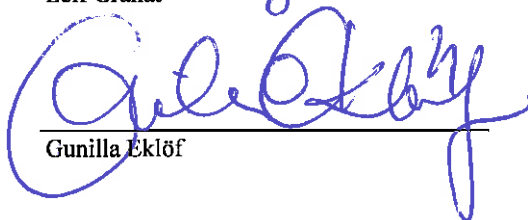
Jörgen Ingemarsson



Lëif Granat



Richard af Klint

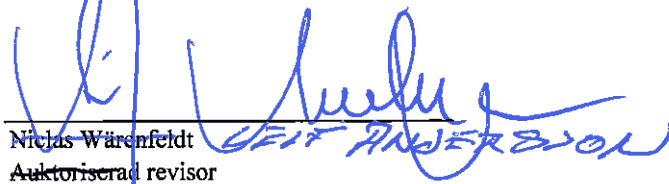


Gunilla Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6/4 2014

BoRevisión i Sverige AB


Niclas Wärenfeldt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren för räkenskapsåret 2013.

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 2013 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 för räkenskapsåret 2013.

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.

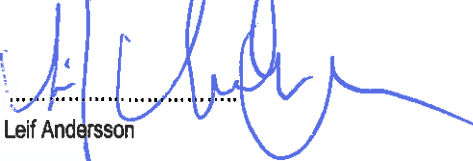
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 6 / 4 2014

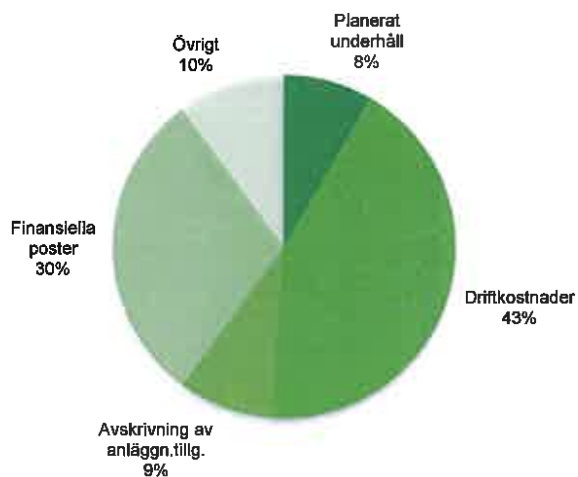


Leif Andersson

BoRevision AB

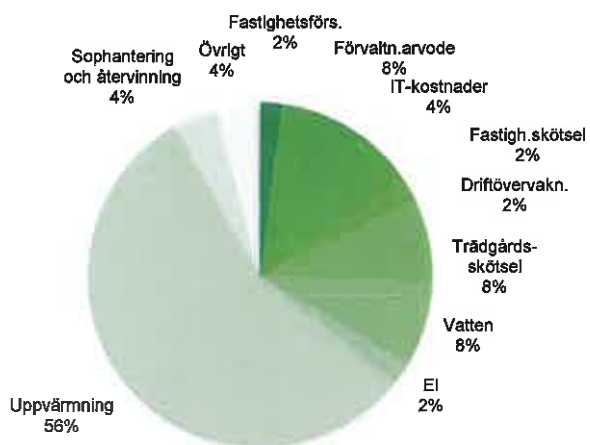
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	239 050	283 409
Planerat underhåll	459 816	102 804
Fastighetsavgift/skatt	91 960	104 280
Driftkostnader	2 363 197	2 423 614
Övriga kostnader	138 829	21 759
Personalkostnader	91 391	91 378
Avskrivning av anläggningstillgångar	494 807	488 972
Finansiella poster	1 634 598	6 895 893
Summa kostnader	5 513 648	10 412 109



La
Ansa fl

Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	50 014	48 025
Förvaltningsarvode	172 322	171 433
Kabel-TV	19 719	19 640
IT-kostnader	101 219	93 852
Juridiska kostnader	1 840	3 650
Arvode, yrkesrevisorer	15 625	17 250
Möteskostnader	1 000	9 125
Övriga förvaltningskostnader	6 908	1 319
Fastighetskötsel	45 224	43 752
Driftövervakning och IMD	49 730	52 546
Trädgårdsskötsel	187 370	181 249
Städning	2 703	0
Snö- och halkbekämpning	22 316	94 178
Förbrukningsmateriel/inventarier	22 005	18 890
Vatten	187 022	185 447
El	48 290	42 119
Uppvärmning	1 328 902	1 359 802
Sophantering och återvinning	100 988	81 337
Summa driftkostnader	2 363 197	2 423 614



La
Ma

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

7720

7720

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode	22	22
Kabel-TV	3	3
IT-kostnader	13	12
Arvode, yrkesrevisor	2	2
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	6	6
Trädgårdsskötsel	24	23
Driftövervakning och IMD	6	7
Snö- och halkbekämpning	3	12
Förbrukningsmateriel/inventarier	3	2
Vatten	24	24
El	6	5
Uppvärmning	172	176
Sophantering och återvinning	13	11
Summa driftkostnader	306	314

La
Puc a J

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

La
ax

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

LiG
Red a y

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