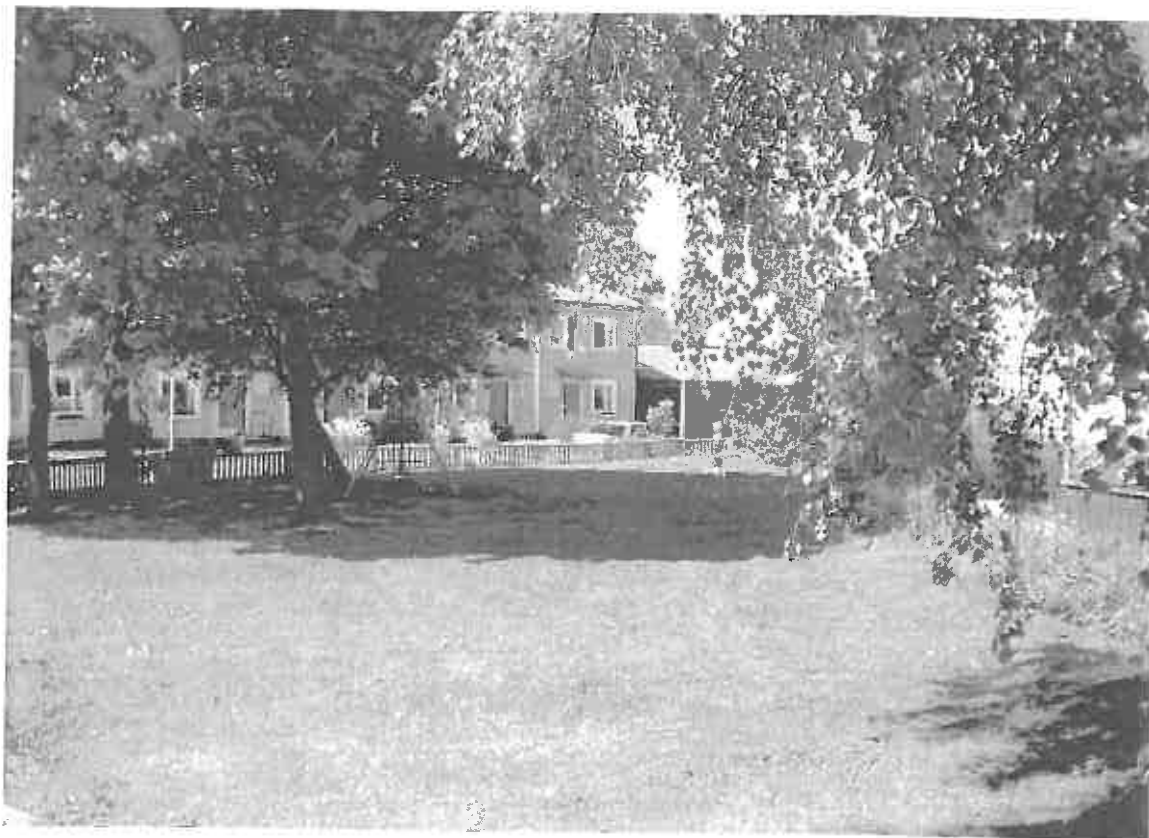


---

# Årsredovisning

**BRF STAREN 1**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 769615-9446**

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF STAREN 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### 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 2-14 och 33-91.

#### 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 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 91 494 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 494 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

#### Arsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3,5% from 1 januari 2015. Årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 478 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 214 tkr och planerat underhåll för 175 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

### Underhållsplan

Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 515 000 kr.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
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		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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Belysning	55
Översyn av träden, lekplats och omläggning av uteplats (gulahusen)	120

### Planerat underhåll

År	Underhåll
2015	Målningsarbeten
2015	Betongplattor, asfaltering

### Ny investering

Snörasskydd
Tvättstuga
Mätteknik

### Förvaltning

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

		<b>Utsedd av</b>
Anders Sätterberg	Ordförande	Stämman
Jörgen Ingemarsson	Sekreterare	Stämman
Leif Granat	Ledamot	Stämman
Richard af Klint	Ledamot	Stämman
Gunilla Eklöf	Ledamot	Stämman

#### **Styrelsesuppleanter**

Hans Ove Fritz		Stämman
Magnus Sundin		Stämman
Martin Cederbom		Stämman

### **Revisorer och övriga funktionärer**

#### **Ordinarie revisorer**

BoRevision i Sverige AB		
Marcus Norreby	Revisor	Stämman
Ola Tramé	Auktoriserad	Stämman

#### **Valberedning**

Kristoffer Rengfors (sammankallande)		Stämman
Sara Holfe		Stämman
Gunilla Forsling		Stämman

### **Firmateckning**

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

# Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

## Händelser under året

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 april 2014 och en extra stämma den 17 maj 2014 för att besluta om den på ordinarie stämman föreslagna stadgeändringen. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2014-09-24. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Sedan förra årsstämman har i huvudsak två projekt drivits av styrelsen. Det första är det så kallade carportprojektet som har till målsättning att få fram carportplatser till de lägenheter som saknar. Projektet har inte kunnat slutföras ännu då en detaljplaneförändring krävs för att bygglov ska kunna erhållas.

Under året har föreningens lekplatser besiktigats och ej godkända lekredskap har åtgärdats eller monterats bort. Sandlådorna har fått ny sand och kattnät.

Snörasskydd har också monterats på de tak där det saknats.

Det andra projektet som startats under året är en förstudie för att ändra energiförsörjningen från fjärrvärme till bergvärme för att kunna minska energikostnaderna ytterligare liksom att bli mindre beroende av fjärrvärmemonopol och fjärrvärmeförbrukning.

Två städ- och arbetsdagar har genomförts under året.

En busk- och trädvårdsplan har framtagits för att styra underhållet av vegetation på föreningens mark.

Två styrelseledamöter har deltagit i utbildning i grannsamverkan.

Under året har föreningens lån amorterats med drygt 500 tkr. Soliditeten är god och har förbättrats ytterligare under året. Årets resultat är något lägre än budgeterat men bättre än beräknat utfall på grund av de nya avskrivningsreglerna. Det låga ränteläget har varit en bidragande faktor. Driftkostnaderna har förbättrats ytterligare och är nu tillbaka på 2011 års nivå. Det är framförallt den milda vintern med lägre energiförbrukning och mindre snöröjning som bidragit.

## 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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 116 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 598 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

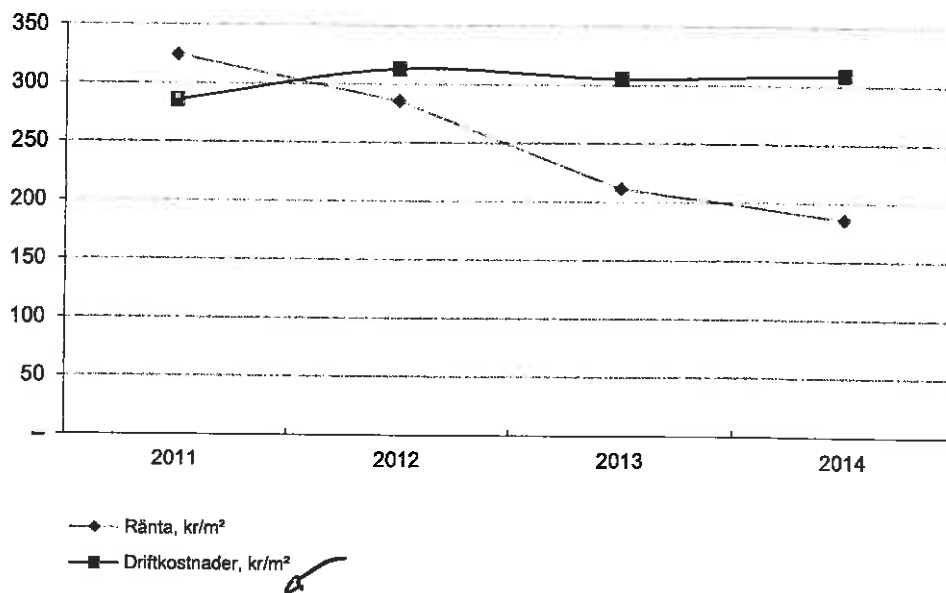
## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett och 1 upplåtelse (föregående år 5 st).

## Flerårsöversikt

### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Rörelsens intäkter	5 879	5 781	5 473	5 523
Årets resultat	482	280	- 4 923	- 354
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 083	500	- 5 060	- 354
Balansomslutning	143 018	143 494	143 054	143 258
Soliditet	61%	60%	59%	62%
Likviditet	177%	127%	106%	147%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	478	469	518	512
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	309	305	313	286
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	186	211	285	324
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 005	7 078	7 420	6 868

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 577 971
Årets resultat före fondförändring	482 278
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-515 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	174 942
Summa underskott	-6 435 750

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-6 435 750

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 021 508	5 031 892
Övriga rörelseintäkter	2	857 132	749 302
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 878 640</b>	<b>5 781 194</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 395 575	-2 855 109
Fastighetsadministration	4	- 368 318	- 437 743
Personalkostnader	5	- 91 166	- 91 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 116 168	- 494 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 971 227</b>	<b>-3 879 050</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 907 413</b>	<b>1 902 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	12 804	12 150
Räntekostnader och liknande poster		-1 437 939	-1 634 598
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 425 135</b>	<b>-1 622 448</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>482 278</b>	<b>279 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>482 278</b>	<b>279 696</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	140 150 223	140 363 688
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	9	152 862	794 690
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 303 085</b>	<b>141 158 378</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>140 303 085</b>	<b>141 158 378</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		62 521	59 448
Övriga fordringar	10	109 212	121 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	149 326	61 148
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>321 059</b>	<b>242 186</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 200 000	900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 200 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	1 193 846	1 193 364
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 193 846</b>	<b>1 193 364</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 714 905</b>	<b>2 335 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 017 990</b>	<b>143 493 928</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		92 870 435	92 870 435
Fond för yttre underhåll		851 604	511 546
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>93 722 039</u>	<u>93 381 981</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-6 918 029	-6 857 667
Årets resultat		482 278	279 696
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<u>-6 435 750</u>	<u>-6 577 971</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>87 286 289</b></u>	<u><b>86 804 010</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	54 195 083	54 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>54 195 083</u>	<u>54 850 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		89 717	-
Leverantörsskulder		255 791	670 476
Skatteskulder		184 452	196 240
Övriga kortfristiga skulder	16	42 166	85 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	964 492	888 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 536 618</u>	<u>1 839 918</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>143 017 990</b></u>	<u><b>143 493 928</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		57 500 000	57 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>57 500 000</u>	<u>57 500 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 942 397 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	114	2 128
Standardförbättringar	Linjär	50	
Markanläggningar	Linjär	50	
Fiber	Linjär	20	
Snörasskydd	Linjär	15	
Mätteknik	Linjär	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 689 396	3 621 024
Hyror, bostäder	1 308 278	1 398 323
Hyror, lokaler	12 039	11 989
Hyror, garage	19 740	20 209
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	—	- 12 834
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 385	- 2 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 560	- 4 620
	<u>5 021 508</u>	<u>5 031 892</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	—	- 29 084
Bränsleavgifter, bostäder	633 574	630 896
Vattenavgifter	139 722	130 995
IT-avgifter	11 160	10 800
Inkassoinkomster	360	160
Övriga rörelseintäkter	72 316	5 535
	<u>857 132</u>	<u>749 302</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	214 147	239 050
Underhåll	174 942	459 816
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	92 492	91 960
Vägavgifter, arrende	300	—
Försäkringspremier	51 240	50 014
Kabel- och digital-TV	19 716	19 719
Fastighetsskötsel	46 137	45 224
Trädgårdsskötsel	191 119	187 370
Driftövervakning och IMD	46 940	49 730
Städning gemensamma utrymmen	—	2 703

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 500	4 501
Snö- och halkbekämpning	16 066	17 815
Förbrukningsmateriel	15 347	22 005
Vatten	177 096	187 022
El	47 085	48 290
Uppvärmning	1 207 474	1 328 902
Sophantering och återvinning	90 975	100 988
	<u>2 395 575</u>	<u>2 855 109</u>

#### **Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	170 032	172 322
IT-kostnader	103 196	101 219
Juridiska kostnader	840	1 840
Arvode, yrkesrevisor	18 375	15 625
Möteskostnader	11 500	1 000
Övriga förvaltningskostnader	15 752	6 908
Kreditupplysningar	225	–
Telefon och porto	210	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 011	–
Medlems- och föreningsavgifter	288	1 380
Köpta tjänster	25 521	–
Konsultarvoden	12 500	64 448
Bankkostnader	225	50 501
Övriga externa kostnader	8 643	22 500
	<u>368 318</u>	<u>437 743</u>

#### **Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	70 000	70 000
Summa	<u>70 000</u>	<u>70 000</u>
Sociala kostnader	21 166	21 391
	<u>91 166</u>	<u>91 391</u>

#### **Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	811 802	239 349
Om- och tillbyggnader	11 648	11 648
Fjärrvärme	51 370	51 370
Standardförbättringar	218 807	135 899
Maskiner och inventarier	–	34 000
Installationer	22 541	22 541
	<u>1 116 168</u>	<u>494 807</u>

#### **Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från bank	–	717
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	504	721
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	12 224	10 550
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	33
Övriga ränteintäkter	–	129
	<u>12 804</u>	<u>12 150</u>

2014-12-31      2013-12-31

**Not 8 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>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar: snörasskydd och mätteknik	902 703	-
	<u>902 703</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>143 308 732</u>	<u>142 406 029</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 247 900	-1 008 551
Anslutningsavgifter	- 112 705	- 90 164
Standardförbättringar	- 681 736	- 482 819
	<u>-2 042 341</u>	<u>-1 581 534</u>
Årets avskrivning byggnader	- 811 802	- 239 349
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 22 541	- 22 541
Årets avskrivning standardförbättringar	- 281 825	- 198 917
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 158 509</u>	<u>-2 042 341</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>140 150 223</u>	<u>140 363 688</u>
Varav		
Byggnader	91 711 075	92 522 877
Mark	39 456 082	39 456 082
Anslutningsavgifter	338 108	360 649
Standardförbättringar	8 644 958	8 024 080
Taxeringsvärden		
bostäder	91 494 000	91 494 000
lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	<u>91 494 000</u>	<u>91 494 000</u>
varav byggnader	59 665 000	59 665 000

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

Pågående arbeten, car-port & radon projekt	<u>152 862</u>	<u>794 690</u>
	152 862	794 690

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattekonto	93 755	106 133
Andra kortfristiga fordringar	15 457	15 457
	<u>109 212</u>	<u>121 590</u>

2014-12-31 2013-12-31

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	292	1 188
Förutbetalda försäkringspremier	21 788	20 736
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 924	4 929
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 280	25 280
Övriga förutbetalda kostnader	97 042	9 015
	<u>149 326</u>	<u>61 148</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 200 000	900 000
	Typ	Saldo	Ränta
	30 dagar	600 000	0,70
	30 dagar	600 000	0,70
			Slutdatum
			Rullande
			2015-01-08
		<u>1 200 000</u>	<u>900 000</u>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	210	1 529
Förvaltningskonto i Swedbank	1 193 636	1 191 835
	<u>1 193 846</u>	<u>1 193 364</u>

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	943 473	91 926 962	511 546	-6 857 667	279 696
Disposition enl årsstämmbeslut				279 696	- 279 696
Avsättning till underhållsfond			515 000	- 515 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 174 942	174 942	
Årets resultat					482 278
Vid årets slut	943 473	91 926 962	851 604	-6 918 029	482 278

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	54 284 800	54 850 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 89 717	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>54 195 083</u>	<u>54 850 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,58%	Rörlig	9 850 000		552 000	9 298 000
SBAB	1,55%	2015-09-04	15 000 000		13 200	14 986 800
SBAB	2,81%	2015-09-04	15 000 000			15 000 000
SBAB	3,04%	2017-09-04	15 000 000			15 000 000
			<u>54 850 000</u>		<u>565 200</u>	<u>54 284 800</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 717 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



2014-12-31

2013-12-31

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	42 166	42 390
Clearing	–	42 778
	42 166	85 168

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	200 652	262 732
Upplupna elkostnader	3 700	4 883
Upplupna vattenavgifter	8 502	7 322
Upplupna värmekostnader	170 000	172 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 875	12 803
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 763	427 415
	964 492	888 034

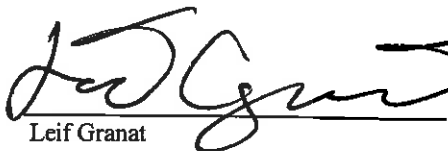
Vällingby 2015-03-31



Anders Sätterberg



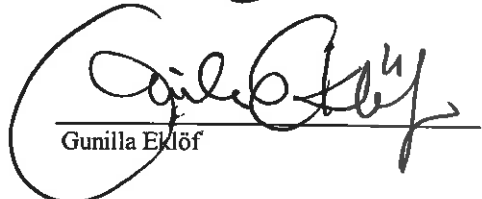
Jörgen Ingemarsson



Leif Granat



Richard af Klint



Gunilla Eklöf

MIN

revisionsberättelse har lämnats den 3/4-2015

BoRevision i Sverige AB



Ola Trané

Revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staren 1 för år 2014.

#### 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 2014 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staren 1 för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens 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 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 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.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor vald som revisorssuppleant har ersatt den ordinarie revisorn Marcus Noreby som avgått.

Stockholm den 3 april 2015



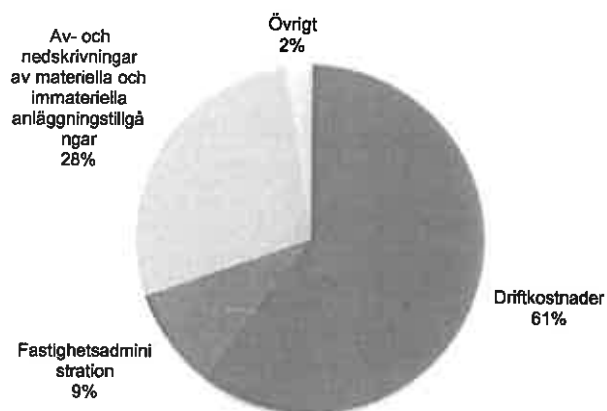
Ola Trané  
BoRevision AB

---

# Nyckeltal

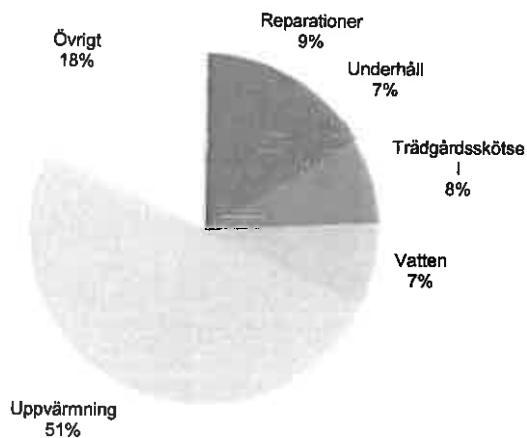
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	2 395 575	2 855 109
Fastighetsadministration	368 318	437 743
Personalkostnader	91 166	91 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 116 168	494 807
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 971 227</b>	<b>3 879 050</b>



**Driftkostnadsfördelning**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	214 147	239 050
Underhåll	174 942	459 816
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	92 492	91 960
Vägavgifter, arrende	300	0
Försäkringspremier	51 240	50 014
Kabel- och digital-TV	19 716	19 719
Fastighetsskötsel	46 137	45 224
Trädgårdsskötsel	191 119	187 370
Driftövervakning och IMD	46 940	49 730
Städning gemensamma utrymmen	0	2 703
Obligatoriska besiktningar		0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 500	4 501
Snö- och halkbekämpning	16 066	17 815
Förbrukningsmateriel	15 347	22 005
Vatten	177 096	187 022
El	47 085	48 290
Uppvärmning	1 207 474	1 328 902
Sophantering och återvinning	90 975	100 988
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 395 575</b>	<b>2 855 109</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	<b>7720</b>	<b>7720</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	28	31
Underhåll	23	60
Fastighetsavgift och fastighetskatt	12	12
Vägavgifter, arrende	0	0
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	3	3
Fastighetsskötsel	6	6
Trädgårdsskötsel	25	24
Driftövervakning och IMD	6	6
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	23	24
El	6	6
Uppvärmning	156	172
Sophantering och återvinning	12	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>310</b>	<b>370</b>

Bostadsrättsföreningen Staren 1  
Org.nr: 769615-9446

## Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

- \* Kontroll av ingående balanser
- \* Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- \* Avstämning av tillgångar och skulder
- \* Granskning av större förändringar i balansräkningen
- \* Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- \* Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Anpassningar till K2.

Årsredovisningen upprättas enligt normgivningen BFNAR 2009:1 (K2). Utifrån en strikt tolkning av regelverket finns någon avvikelse vad gäller till exempel rubriksättning, benämning och aktiveringar av tillkommande utgifter. Jag har dock bedömt att dessa inte är av så stor vikt att jag krävt ändringar.

Stockholm 3 april 2015



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB