
Årsredovisning

BRF STAREN 1
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769615-9446

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

LG
G H A

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF STAREN 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 65 bostadsrätter och 11 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 Viggs 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 m²

Årets taxeringsvärde 91 494 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 494 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

LER
G
LG

Efter den senaste stämman 2015-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Anders Sätterberg	Ordförande	Stämman
Jörgen Ingemarsson	Sekreterare	Stämman
Leif Granat	Ledamot	Stämman
Gunilla Eklöf	Ledamot	Stämman
Kristoffer Rengfors	Ledamot	Avgått i augusti Stämman

Styrelsesuppleanter

Hans Ove Fritz		Stämman
Martin Cederbom		Stämman
Richard af Klint		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB		
Ola Trané	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

BoRevision i Sverige AB		
Jörgen Götehed	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Sara Holfe (sammankallande)		Stämman
Magnus Sundin		Stämman
Camilla Bladh		Stämman

Firmateckning

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

LG
Re
a

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 501 kr/m²/år.

Händelser under året

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 april 2015. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

I linje med föreningens miljöarbete och målsättning för minskad energiförbrukning har under året ett större projekt för bergvärme genomförts. Beslut om bergvärme togs på ordinarie årsstämma enligt styrelsens förslag där bergvärmeanläggningen hyrs av Eneo Solutions med friköpsrätt. Under sommaren borrades 29 hål om 240 meter för geoenergi samt att fyra värmepumpar, IVT Geo272, installerats. I tillägg till detta har två elpannor för spetsvärme och ett antal ackumulator- och slingtankar installerats. Driftsättningen blev försenad p g a Fortum/Ellevios försening med framdragnig av driftel. Anläggningen togs därför i bruk under januari 2016.

Två städ- och arbetsdagar har genomförts under året.

Under året har föreningens lån amorterats med knapp två miljoner kronor.

BE LA
H K
A

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 230 tkr och planerat underhåll för 300 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2012.

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

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört 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
2014	Belysning
2014	Översyn av träd, omläggning av uteplats

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Installation av fläktar	38
Byte trasiga takpannor	9
Markarbeten	252

År

Underhåll

2016	OVK
2016	Renovering av staket

Nyinvestering

Kabelskydd

GE LA
da

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177% till 281%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 618 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 överlåtelser och 1 upplåtelse.).

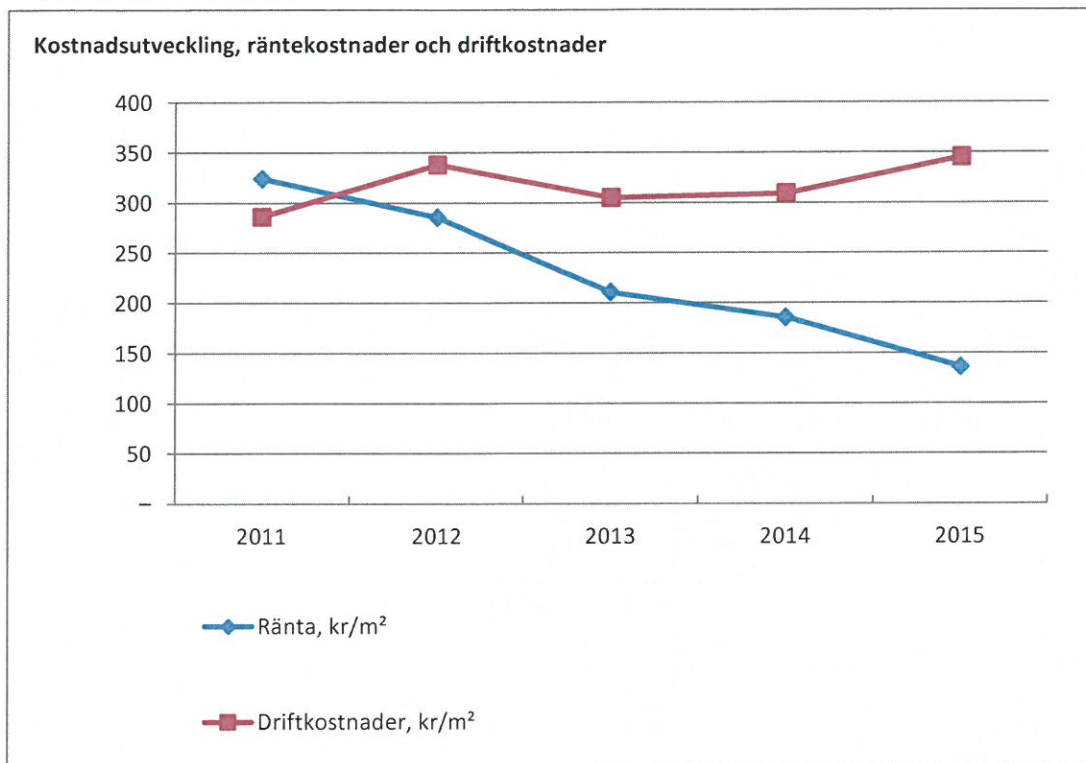
Miljö

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.

De goda resultat som föreningens IMD-installation har genererat ur miljö- och energiperspektiv har uppmärksammats av branchorganisationen för IMD-leverantörer (SFPE) och Miljö- och Energidepartementet. En delegation från departementet besökte föreningen i december inför arbetet med det lagförslag som senare ska behandlas av riksdagens utskott. Vid besöket presenterade föreningen tillvägagångssättet för införandet av IMD samt resultatet för de första åren. När IMD infördes så minskade bostadsrätternas varmvatten förbrukningen direkt med 22% för att nu tre år senare visa en minskning om 28,8%. Energin för uppvärmning av bostadsrätterna minskade direkt med 13% för att tre år senare visa en minskning om 20,2%. Minskningen av energiåtgången har genererat en besparing om 151.000 kr för 2015. Allt jämfört med ett så kallat normalår.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 109	5 022	5 032	5 450	5 380
Resultat efter finansiella poster	491	482	280	- 4 923	- 354
Resultat före avskrivningar	1 618	1 598	775	- 9 119	129
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 103	1 083	500	- 5 060	- 354
Balansomslutning	143 675	143 018	143 494	143 054	143 258
Soliditet	63%	61%	60%	59%	62%
Likviditet	281%	177%	127%	106%	147%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	501	478	469	518	512
Driftkostnader, kr/m ²	345	309	305	338	286
Ränta, kr/m ²	136	186	211	285	324
Lån, kr/m ²	6 749	7 005	7 078	7 420	6 868

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-6 435 750
Årets resultat före fondförändring	491 498
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-515 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 897
Summa underskott	<u>-6 159 355</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -6 159 355

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



GE La
H Re a

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 108 845	5 021 508
Övriga rörelseintäkter	2	728 141	857 132
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 836 985	5 878 640
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 676 645	-2 395 575
Övriga externa kostnader	4	- 408 270	- 368 318
Personalkostnader	5	- 86 165	- 91 166
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 126 515	-1 116 168
Summa rörelsekostnader		-4 297 594	-3 971 227
Rörelseresultat		1 539 391	1 907 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 060	12 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 054 953	-1 437 939
Summa finansiella poster		-1 047 893	-1 425 135
Resultat efter finansiella poster		491 498	482 278
Årets resultat	16	491 498	482 278

Handwritten signature: *Staren BE LA*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	139 034 055	140 150 223
Inventarier, verktyg och installationer	9	93 118	–
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	164 447	152 862
Summa materiella anläggningstillgångar		139 291 620	140 303 085
Summa anläggningstillgångar			
		139 291 620	140 303 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	45 419	62 521
Övriga fordringar	12	94 295	109 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	264 681	149 326
Summa kortfristiga fordringar		404 395	321 059
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 700 000	1 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 278 541	1 193 846
Summa kassa och bank		1 278 541	1 193 846
Summa omsättningstillgångar		4 382 937	2 714 905
SUMMA TILLGÅNGAR		143 674 557	143 017 990

LA
a BK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 970 435	92 870 435
Fond för yttre underhåll		1 066 707	851 604
Summa bundet eget kapital		<u>96 037 142</u>	<u>93 722 039</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 650 853	-6 918 029
Årets resultat		491 498	482 278
Summa fritt eget kapital		<u>-6 159 355</u>	<u>-6 435 750</u>
Summa eget kapital		<u>89 877 787</u>	<u>87 286 289</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	52 238 021	54 195 083
Summa långfristiga skulder		<u>52 238 021</u>	<u>54 195 083</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 075	89 717
Leverantörsskulder		185 520	255 791
Skatteskulder		186 960	184 452
Övriga skulder		37 163	42 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 089 031	964 492
Summa kortfristiga skulder		<u>1 558 749</u>	<u>1 536 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>143 674 557</u>	<u>143 017 990</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	57 500 000	57 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>57 500 000</u>	<u>57 500 000</u>

Ansvarförbindelser

Övriga ansvarförbindelser

Inga

Inga

LG
BE
a

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

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 anskaffningsvärdet 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.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "LA" and "A".

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	114	2128
Standardförbättringar	Linjär	50	
Markanläggningar	Linjär	50	
Fiber	Linjär	20	
Snörasskydd	Linjär	15	
Mätteknik	Linjär	10	
Kabelskydd	Linjär	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 865 446	3 689 396
Hyror, bostäder	1 223 326	1 308 278
Hyror, lokaler	12 283	12 039
Hyror, garage	7 658	19 740
Hyror, p-platser	15 022	–
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 288	- 385
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 7 560
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 602	–
	<u>5 108 845</u>	<u>5 021 508</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	–	3 573
Bränsleavgifter, bostäder	568 360	630 001
Bränsleavgifter, övrigt	1 944	–
Vattenavgifter	141 121	139 722
IT-avgifter	8 724	11 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 123	–
Inkassointäkter	–	360
Övriga rörelseintäkter	8 114	72 316
	<u>728 141</u>	<u>857 132</u>

OE La
M
a

2015-12-31 2014-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	229 866	214 147
Underhåll	299 897	174 942
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	94 468	92 492
Vägavgifter, arrende	300	300
Försäkringspremier	53 735	51 240
Kabel- och digital-TV	19 696	19 716
Fastighetsskötsel	48 063	46 137
Trädgårdsskötsel	215 427	191 119
Drifövervakning och IMD	69 123	46 129
Obligatoriska besiktningar	29 487	811
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 625	4 500
Snö- och halkbekämpning	–	16 066
Förbrukningsmateriel	26 641	15 347
Vatten	189 751	177 096
El	43 710	47 085
Uppvärmning	1 249 429	1 207 474
Sophantering och återvinning	96 427	90 975
	<u>2 676 645</u>	<u>2 395 575</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	177 136	170 032
IT-kostnader	101 744	103 196
Juridiska kostnader	55 840	840
Arvode, yrkesrevisor	18 625	18 375
Möteskostnader	1 140	11 500
Övriga förvaltningskostnader	14 213	15 752
Kreditupplysningar	–	225
Telefon och porto	140	210
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6 224	1 011
Medlems- och föreningsavgifter	9 391	288
Köpta tjänster	–	25 521
Konsultarvoden	22 063	12 500
Bankkostnader	225	225
Övriga externa kostnader	1 529	8 643
	<u>408 270</u>	<u>368 318</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	16 165	21 166
	<u>86 165</u>	<u>91 166</u>

*BE ka
H ka
a*

2015-12-31 2014-12-31

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	811 802	811 802
Om- och tillbyggnader	11 648	11 648
Fjärrvärme	51 370	51 370
Standardförbättringar	218 807	218 807
Installationer	32 888	22 541
	<u>1 126 515</u>	<u>1 116 168</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	504
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 060	12 224
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	76
	<u>7 060</u>	<u>12 804</u>

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	9 608 519	8 705 816
	<u>143 308 732</u>	<u>142 406 029</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	902 703
	–	<u>902 703</u>
	<u>143 308 732</u>	<u>143 308 732</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 059 702	-1 247 900
Anslutningsavgifter	- 157 787	- 135 246
Standardförbättringar	- 963 561	- 681 736
	<u>-3 181 050</u>	<u>-2 064 882</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 811 802	- 811 802
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 281 825	- 281 825
	<u>-4 274 677</u>	<u>-3 158 509</u>
	<u>139 034 055</u>	<u>140 150 223</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	90 921 814	91 733 616
Mark	39 456 082	39 456 082
Anslutningsavgifter	293 026	315 567
Standardförbättringar	8 363 133	8 644 958
Taxeringsvärden		
bostäder	91 494 000	91 494 000
Totalt taxeringsvärde	<u>91 494 000</u>	<u>91 494 000</u>
varav byggnader	59 665 000	59 665 000

LA
H
a

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	170 008	170 008
Installationer på egen fastighet: kabelskydd	103 465	–
	<u>273 473</u>	<u>170 008</u>
Summa anskaffningsvärden	273 473	170 008
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 170 008	- 170 008
Installationer	22 541	22 541
	<u>- 147 467</u>	<u>- 147 467</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 32 888	- 22 541
	<u>- 32 888</u>	<u>- 22 541</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 180 355	- 170 008
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 118	–
Varav		
Installationer	93 118	–

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående arbeten, carport och radonprojekt	164 447	152 862
	<u>164 447</u>	<u>152 862</u>

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	50	4 468
Kundfordringar	45 369	58 053
	<u>45 419</u>	<u>62 521</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	94 295	93 755
Andra kortfristiga fordringar	–	15 457
	<u>94 295</u>	<u>109 212</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	931	292
Förutbetalda försäkringspremier	22 819	21 788
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 926	4 924
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 280	25 280
Övriga förutbetalda kostnader	210 725	97 042
	<u>264 681</u>	<u>149 326</u>

Handwritten notes:
 LG
 H
 a

2015-12-31 2014-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 700 000	1 200 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	600 000	0,20	Löpande		
	30 dagar	500 000	0,20	2016-01-17		
	90 dagar	1 600 000	0,25	2016-01-13		
					<u>2 700 000</u>	<u>1 200 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa		210	210
Förvaltningskonto i Swedbank		1 278 332	1 193 636
		<u>1 278 541</u>	<u>1 193 846</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		943 473	91 926 962	851 604	-6 918 029	482 278
Disposition enl. årsstämmobeslut					482 278	- 482 278
Reservering underhållsfond				515 000	- 515 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 299 897	299 897	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		755 023	1 344 977			
Årets resultat						491 498
Vid årets slut		1 698 496	93 271 939	1 066 707	-6 650 853	491 498

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån		52 298 096	54 284 800
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 60 075	- 89 717
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>52 238 021</u>	<u>54 195 083</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,74%	2016-09-05	14 986 800		55 497	14 931 303
SBAB BANK AB	0,77%	Rörligt	9 298 000		1 931 207	7 366 793
SBAB BANK AB	1,09%	2018-09-18	15 000 000			15 000 000
SBAB BANK AB	3,04%	2017-09-04	15 000 000			15 000 000
			54 284 800		1 986 704	52 298 096

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 075 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 240 300 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 51 997 721 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Handwritten signature and initials in blue ink.

2015-12-31 2014-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	131 826	200 652
Upplupna elkostnader	3 500	3 700
Upplupna vattenavgifter	–	8 502
Upplupna värmekostnader	168 713	170 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	252 291	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 910	220 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	529 791	360 763
	<u>1 089 031</u>	<u>964 492</u>

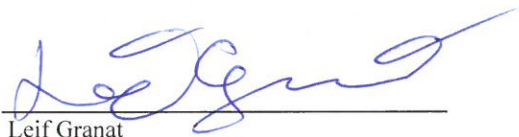
Vällingby 2016-03-06



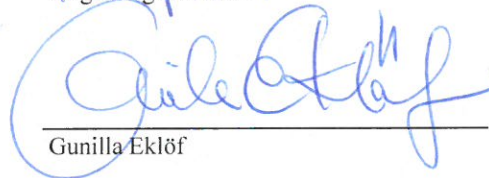
Anders Sätterberg



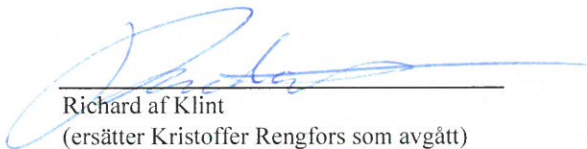
Jörgen Ingemarsson



Leif Granat



Gunilla Eklöf

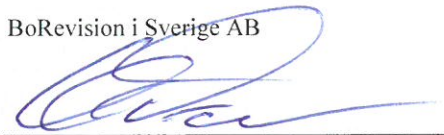


Richard af Klint

(ersätter Kristoffer Rengfors som avgått)

Min revisionsberättelse har lämnats 11 / 3 -2016

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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

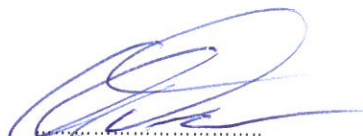
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 11 mars 2016



Ola Trané
BoRevision AB

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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.

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.

värdepminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Värdepminskning 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.

GE La
M
a

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

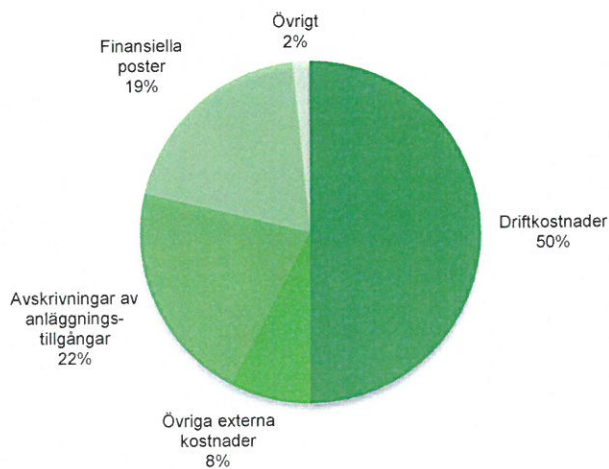


Handwritten initials and numbers: LG, GE, 11, 9.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

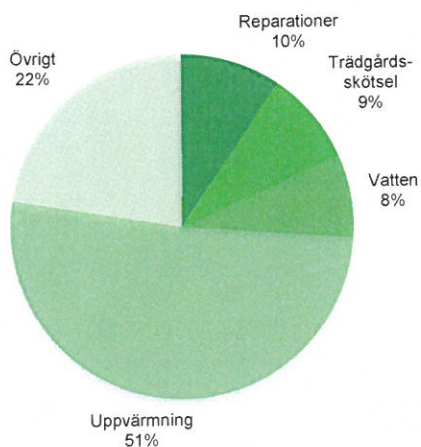
	2015	2014
Driftkostnader	2 676 645	2 395 575
Övriga externa kostnader	408 270	368 318
Personalkostnader	86 165	91 166
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 126 515	1 116 168
Finansiella poster	1 047 893	1 425 135
Summa kostnader	5 345 487	5 396 362



SE 2a
H A

driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	229 866	214 147
Underhåll	299 897	174 942
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	94 468	92 492
Vägavgifter, arrende	300	300
Försäkringspremier	53 735	51 240
Kabel- och digital-TV	19 696	19 716
Fastighetsskötsel	48 063	46 137
Trädgårdsskötsel	215 427	191 119
Driftövervakning och IMD	69 123	46 129
Obligatoriska besiktningar	29 487	811
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 625	4 500
Snö- och halkbekämpning	0	16 066
Förbrukningsmateriel	26 641	15 347
Vatten	189 751	177 096
El	43 710	47 085
Uppvärmning	1 249 429	1 207 474
Sophantering och återvinning	96 427	90 975
Summa driftkostnader	2 676 645	2 395 575



Handwritten signature and initials in blue ink.