

# Årsredovisning

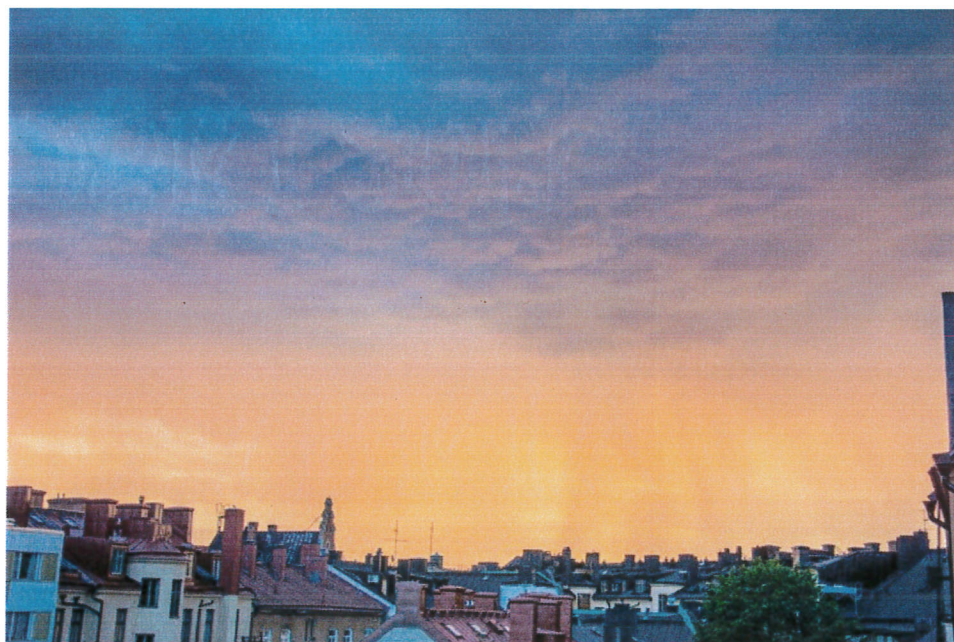
för

## Brf Staren 18

769603-7170

Räkenskapsåret

2014



*BRF Staren 18 - sommarkväll på en balkong. Foto. Peter Gibson*

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Brf Staren 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades december 1998 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 3 maj 1999.

Föreningen äger fastigheten Staren 18 med adress Ingemarsgatan 2, 4 och Birger Jarlsgatan 117 i Stockholm. Fastigheten förvärvades 2001. Bygg-Oleba byggde huset 1969-70 och är ett flerbostadshus i 7 våningar fördelade i tre trapphus samt källare och underbyggd gård. I fastigheten finns 56 bostadslägenheter.

Den totala boytan är 4 449 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns 4 kontors- och lagerlokaler om 475 m<sup>2</sup>. Under huset finns 36 garageplatser som hyrs ut inom och utom föreningen, där föreningens medlemmar har företräde till plats vid ev kö.

#### *Lägenhetsfördelning:*

6 st	1 rok	6 st	4 rok
19 st	2 rok	6 st	5 rok
19 st	3 rok		

#### *Lokalerna är uthyrda till följande verksamhet:*

Lokal på 150 m<sup>2</sup> ligger för uthyrning hos mäklare.

Lokal på 115 m<sup>2</sup> skall tranfereras till bostadsrätt .

Telefonmarketing i kontorslokal på 170 m<sup>2</sup> med löptid tom 30 september 2015.

Lokal på 40 m<sup>2</sup> övertagen av föreningen för att nyttjas som etableringsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa ADE och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar. År 2008 genomfördes den obligatoriska energideklarationen.

2013 installerades ett fibernät (LAN) i fastigheten av Bredbandbolaget till en kostnad av ca 110 000 kr per år under 5 år. Föreningen betalar kostnaden och får i gengäld fritt bredband (100/100) till samtliga hushåll under avtalstiden. TV- abonnemang kan beställas separat från Bredbandsbolaget och betalas av det enskilda hushållet. TV-abonnemang och bredband kan också beställas och betalas av det enskilda hushållet från ComHem dit fastigheten också är ansluten.

2007 beslutade föreningsstämman att upphandla el kollektivt. Varje lägenhet debiteras sin egen förbrukning på avgiftsavin kvartalsvis i efterskott.

Teknisk och kameral förvaltningskompetens är knuten till föreningen genom avtal med Trönnberg & Co.

*Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:*

2003 Projektering av tillbyggnad på taket för ev. upplåtelse till takvåning.

2004 Renovering av trapphus och källare. Ombyggnad av gården, markanläggning.

2005 Nybyggnation av bastu och styrelserum, f.d. hobbyrum.

2006 Trapphusen har målats om, alla hissar är uppgraderade till nya säkerhetskraven.

2008 Byte av en tvättmaskin. Förbättrade hanteringsflöden, omdisponering av kärl för hushållsopor.

2009 Utvändig målning av samtliga fönster mot gården samt bottenvåning mot gatan.

2009 Dörrar i entrépartierna målade och marmorgolven slipade.

2010 Samtliga tre hissar har renoverats med nytt maskineri och automatdörrar.

2010 Nya armaturer och ny nödbelysning installerad i trapphusen.

2011 Byte av en tvättmaskin, nya armaturer i garaget och källargångar.

2012 Stamspolning, ansökan ändring detaljplan, reparation efter vattenskada.

2013 Ombyggnad av Ventilationssystem. Installation fibernät av bredbandsbolaget.

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) blev godkänd under året (2014-03-03).

Föreningen har under 2011 lämnat in ansökan till stadsbyggnadskontoret om ändring av detaljplanen för att få bygga till en våning. Under 2013 beviljade Stadsbyggnadskontoret föreningen förslag till ändrad detaljplan. Föreningen har sökt bygglov för att kunna påbörja byggarbetet.

Byte av avloppsledningar i källaren samt byte av entrépartier har skett under 2014.

De två kvarvarande hyreslägenheterna har sålts, en i december 2014 och den sista i februari 2015.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 76, tillkommande medlemmar under räkenskapsåret blev 6.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 7 och vid årets slut var antalet medlemmar 75

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskap innebär vissa förmåner för såväl föreningen som för enskild föreningsmedlemmar, såsom inköp av vissa vitvaror, järn & färg, golv- och våtrumsmaterial.

Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov och med avsikt att återkomma till bostaden.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid ändring av vatten- & avloppsinstallationer samt rivning och håltagning i bärande väggar.

För gemensamt nyttjande finns tvättstuga och bastu. För styrelsens arbete finns ett arbetsrum i källarplanet. Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme. Ventilation sker med frånluftssystem varför endast kolfilterfläkt i kök är tillåten. Motordrivna köksfläktar med direktutsläpp i ventilationssystem är därför inte tillåtna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	4 265	4 389	4 323	4 338
Resultat efter finansiella poster	-977	594	570	425
Soliditet (%)	63,9	60,4	60,3	58,5
Årsavgift	2 987	2 984	2 983	2 954
Årsavgift/m <sup>2</sup> brf-yta (kr)	671	694	694	687
Fastighetslån/m <sup>2</sup> brf-yta (kr)	6 853	7 556	7 556	7 759
Värmekostnad/m <sup>2</sup> (kr)	114	131	131	131

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 003 987
årets förlust	-976 765
	<b>-3 980 752</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	287 232
i ny räkning överföres	-4 267 984
	<b>-3 980 752</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 264 714	4 388 860
Övriga rörelseintäkter		204 483	187 377
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 469 197</b>	<b>4 576 237</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 486 686	-2 228 761
Övriga externa kostnader		-267 722	-41 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-809 556	-703 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 563 964</b>	<b>-2 974 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-94 767</b>	<b>1 601 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 422	38 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-884 420	-1 047 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-881 998</b>	<b>-1 008 315</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-976 765</b>	<b>593 664</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-976 765</b>	<b>593 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-976 765</b>	<b>593 664</b>

14

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 5	80 298 272	81 298 297
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	115 296	169 776
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 413 568</b>	<b>81 468 073</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**80 413 568**

**81 468 073**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		181 377	1 606
Övriga fordringar		7 642	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 208	91 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>253 227</b>	<b>93 002</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		6 378 175	3 839 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 378 175</b>	<b>3 839 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 631 402</b>	<b>3 932 652</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**87 044 970**

**85 400 725**

M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 980 767	53 985 767
Fond för yttre underhåll		628 675	341 443
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 609 442</b>	<b>54 327 210</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 003 987	-3 310 419
Årets resultat		-976 765	593 664
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 980 752</b>	<b>-2 716 755</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 628 690</b>	<b>51 610 455</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	30 500 000	32 500 000
Övriga skulder		167 600	97 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 667 600</b>	<b>32 597 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		95 443	449 940
Skatteskulder		25 090	20 594
Övriga skulder		62 837	90 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		565 310	631 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>748 680</b>	<b>1 192 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 044 970</b>	<b>85 400 725</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		39 000 000	39 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Ny- till. ombyggnad/lgh	50 år
Hissar/Ventilation	30 år
Bastu, styrelserum, källare & trapphus	20 år
Markanläggning	20 år
Maskinger och inventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter bostäder	2 986 577	2 984 680
Hyror bostäder	71 491	164 699
Hyra Lokaler	711 697	755 709
Hyror garage	494 949	483 772
	<b>4 264 714</b>	<b>4 388 860</b>

M



### Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Belysning-El& hushåll	299 766	341 631
Bränsle/ fjärrvärme	569 369	659 189
Vatten & avlopp	78 782	79 974
Förhandlingsarvode/ersättning	3 939	12 300
Renhållning/Sophämtning	60 728	61 606
Extra Renhålln/Grovsopor	38 613	31 536
Trädgård/sommar	5 967	13 973
Entrématta	21 151	20 387
Extra städning	22 953	0
Kabel-TV	119 212	66 812
Hissar-avgifter	15 217	3 367
Vitvaror	22 773	0
Ventilation	10 984	2 940
Föreningsavg. Fasthets-ägarna	4 130	4 130
Fastighetsskatt	165 592	163 835
Försäkringspremier	46 697	51 545
Förvaltningsarvoden	190 066	180 096
Skötselarvode/Tillsyn	73 121	79 769
Konsultarvoden	78 445	9 382
Sotning, brandsyn	0	3 558
Arvode HSW	0	2 010
Trappstädning	92 079	100 450
	<b>1 919 584</b>	<b>1 888 490</b>
<b>Reparationer och löpande underhåll</b>		
Målning trapphus	0	11 818
Högttrycksspolning av VA-stammar/avlopp	28 430	82 539
Nödbelysning i trapphus	0	25 284
Fibernätdragningar i fastigheten	0	1 476
Smidesarbeten reparation av dörrar	0	29 974
Underhåll i hyreslägenheter	0	7 205
Inventering av badrum	0	30 000
Övriga reparationer och löpande underhåll	177 425	157 542
Avlopp i källare	866 665	0
Ventilation	4 162	0
Byte av entre	204 271	0
Tätning av tak	46 716	0
Bastuaggregat	16 522	0
Besiktning garage och balkong	59 216	0
Garageport	6 651	0
Renovering av lägenheter innan försäljning	157 044	
	<b>1 567 102</b>	<b>345 838</b>
	<b>3 486 686</b>	<b>2 234 328</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 776 460	57 776 460
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 776 460</b>	<b>57 776 460</b>
Ingående avskrivningar	-6 458 274	-5 808 896
Årets avskrivningar	-714 288	-649 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 172 562</b>	<b>-6 458 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 603 898</b>	<b>51 318 186</b>
Pågående nyanläggning avseende påbyggnad av tak	1 166 563	1 166 563
Pågående nyanläggning avseende Stambyte och entré*	0	244 949
Taxeringsvärden byggnader	34 800 000	34 800 000
Taxeringsvärden mark	60 944 000	60 944 000
	<b>95 744 000</b>	<b>95 744 000</b>
Bokfört värde mark	28 323 850	28 323 850
	<b>28 323 850</b>	<b>28 323 850</b>

\* Det uppbokade beloppet avseende stambyte och entré är kostnadsförda i resultaträkningen 2014

#### Not 5 Markanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	815 837	815 837
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>815 837</b>	<b>815 837</b>
Ingående avskrivningar	-571 088	-530 300
Årets avskrivningar	-40 788	-40 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-611 876</b>	<b>-571 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 961</b>	<b>244 749</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	672 417	672 417
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>672 417</b>	<b>672 417</b>
Ingående avskrivningar	-502 641	-448 169
Årets avskrivningar	-54 480	-54 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-557 121</b>	<b>-502 641</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 296</b>	<b>169 776</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 618 512	367 255	341 443	-3 310 419	593 664
Ökning av insatskapital	1 019 417	3 975 583			
Avsättning yttre fond			287 232	-287 232	
Disposition av föregående års resultat:				593 664	-593 664
Årets resultat					-976 765
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 637 929</b>	<b>4 342 838</b>	<b>628 675</b>	<b>-3 003 987</b>	<b>-976 765</b>

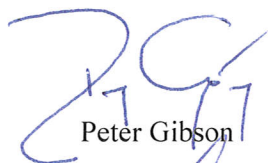
### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

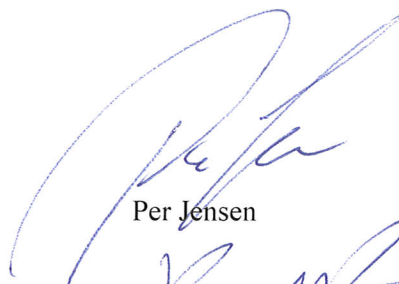
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	2,49	2018-06-01	9 000 000	10 500 000
Stadshypotek AB	2,57	2017-03-01	12 000 000	12 500 000
Stadshypotek AB	2,87	2015-12-01	9 500 000	9 500 000
			<b>30 500 000</b>	<b>32 500 000</b>

M

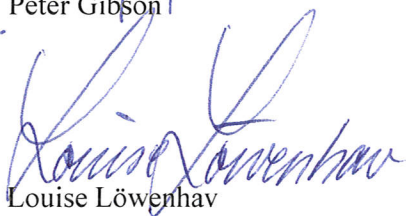
Stockholm 2015 -04-20



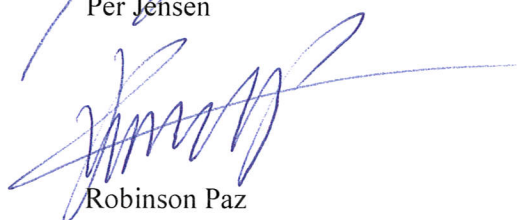
Peter Gibson



Per Jensen



Louise Löwenhag



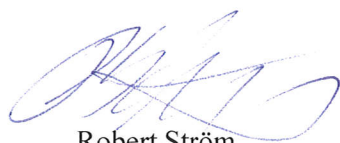
Robinson Paz



Charlotta Reimers

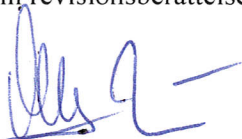


Henrik Rodenström



Robert Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -04-21



My Bolin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 18

Org.nr. 769603-7170

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 18 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Staren 18 för år 2014.

***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***

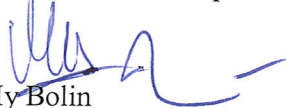
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

***Uttalanden***

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

Stockholm den 21 april 2015



My Bolin  
Auktoriserad revisor