

Årsredovisning

för

BRF Staren 2

702002-1221

Räkenskapsåret

2017

Årsredovisning 2017

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under föregående år haft följande sammansättning:

Piotr Winiarski	Ordförande
Lars-Olof Nilsson	Ledamot
Håkan Arvidsson	Ledamot
Anton Lindqvist	Ledamot
Karin Bengtsson	Suppleant
Bahador Foladi	Suppleant
Andreas Vatterval	Suppleant

Under året har styrelsen hållit tio stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor för föreningen har varit Peter Ek, Grant Thornton Sweden AB.

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017. Nästa ordinarie kommer att hållas onsdagen den 25 april 2018.

Huvudorganisation

Föreningen har under året innehaft medlemskap i Stockholms Fastighetsägarförening.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har som tidigare skötts av Revac Redovisningsbyrå AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet är taxerad till 57 936 000 kr, varav markvärde 37 345 000 kr och byggnadsvärde 20 591 000 kr. Taxeringsvärdena är således oförändrade 2017. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Underhåll

Fastigheten besiktigas och nödvändiga reparationer utförs kontinuerligt. Föreningen har fastighetsskötsel som utförs av Blomdahls AB.

Lokalhyresgäster

Bostadsrättsföreningen har fem lokaler som hyrs ut till olika företag. Lokalerna är generellt i gott skick och är väl underhållna med endast mindre renoveringsbehov. Under 2017 har samtliga lokaler varit uthyrda, verksamhetens karaktär och möjligheten att få en god hyra har varit viktigt för styrelsen.

Överlåtelse av bostadsrätter

I föreningen har tre överlåtelse av lägenheter skett under 2017.

P.W
JA
LOW
L

B

Frågor som styrelsen har arbetat med under året:

Styrelsen har konstaterat att fastigheten Staren 2 har ett eftersatt underhåll i första hand i källaren och på vinden. Under året har styrelsen försökt ta ett större grepp om förvaltningen av fastigheten. Styrelsen har undersökt möjligheten att sälja råvinden till en entreprenör samt bygga hissar och genomföra en genomgripande reovering av källaren. Vindsförråden kommer efter ombyggnaden att flyttas från vinden till källaren.

Styrelsen beslöt att teckna ett uppdragsavtal med Gleipnergruppen som i samarbete med styrelsen tog fram ett prospekt som skickades ut till alla medlemmar inför en extra föreningsstämma 9 oktober.

För att ge medlemmarna en möjlighet att skaffa sig en välgrundad uppfattning om en eventuell försäljning ordnade styrelsen och Gleipnergruppen ett välbesökt informationsmöte i september. På den extra föreningsstämman röstade 20 medlemmar ja till förslaget att sälja råvinden och 10 medlemmar röst emot. Alla medlemmar förutom en har lämnat sitt bifall till att styrelsen arbetar vidare med vindsprojektet.

Styrelsen fick i början av året god hjälp av Gleipnergruppen. Under hösten när priserna på bostadsrätter ändrades uppgav våra konsulter att försäljningen skulle underlättas om föreningen tog tag i projekteringen av källaren. Vi har träffat många företag som tittat på källaren och också fått anbud på projektering av vilka arbeten som måste genomföras i källaren. Gårdsbjälklagets skick var en viktig fråga. Styrelsen accepterade en offert från konstruktionsfirman SWK som lämnade en rapport som entydigt berättade att den tekniska livslängden för gårdsbjälklaget är slut. Styrelsen har arbetat vidare med källaren och bygglovet för att bygga vindslägenheter. Det är uppenbart att det är ett stort och svårt projekt att genomföra och det kommer att ta lång tid.

Starens styrelsemöten är öppna för de medlemmar som vill komma och lyssna och lämna synpunkter. Styrelsen ser gärna att våra medlemmar i större utsträckning engagerar sig i fastighetens skötsel och en eventuell försäljning av råvinden. För närvarande är två suppleantplatser vakanta i styrelsen.

P. W
JA
LAW
A

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettomsättning	1 387	1 383	1 342	1 330
Resultat efter finansiella poster	87	-57	-362	207
Soliditet	82	82	96	96

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

ansamlat resultat	-3 106 904
årets resultat	86 501
	-3 020 403

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	173 808
i ny räkning överföres	-3 194 211
	-3 020 403

P.W.
JA
JON
L W

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Reserv- fond
Vid årets början	1 821 683	7 102 000	26 140
Årets förändring		-	-
Vid årets slut	1 821 683	7 102 000	26 140

Föreningens
reparationsfond

Vid årets början	1 063 402
Avsättning till yttre fond	173 808
Vid årets slut	1 237 210

Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-2 876 443	-56 653
Disposition enligt förestämmobeslut	-230 461	56 653
Årets resultat	-	86 501
Vid årets slut	-3 106 904	86 501

P.W.
 LA
 Jov W

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
 ÅRSREDOVISNING 2017

702002-1221

		2017	2016
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 386 832	1 383 022
Övriga rörelseintäkter		400	3 100
		-----	-----
Summa rörelseintäkter		1 387 232	1 386 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-882 165	-1 033 559
Övriga externa kostnader	4	-131 081	-142 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-272 337	-272 337
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-1 285 583	-1 448 068
Rörelseresultat		101 649	-61 946
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 285	9 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-22 433	-4 169
		-----	-----
Summa finansiella poster		-15 148	5 293
ÅRETS RESULTAT		86 501	-56 653

G.W
JA
Low
A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2017

702002-1221

BALANSRÄKNING

Not
1

TILLGÅNGAR

2017-12-31

2016-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 676 584

7 922 400

Markanläggning

8

159 118

185 639

Summa materiella anläggningstillgångar

7 835 702

8 108 039

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter

9

57 403

55 658

Summa kortfristiga fordringar

57 403

55 658

Kassa och bank

Kassa och bank

10

801 478

484 139

Bostadsrätterna, klientmedel

2 100

2 100

Summa kassa och bank

803 578

486 239

SUMMA TILLGÅNGAR

8 696 683

8 649 936

P.W.
JA
LOW
L

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2017

702002-1221

BALANSRÄKNING

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	1 821 683	1 821 683
Upplåtelseavgifter	7 102 000	7 102 000
Reservfond	26 140	26 140
Föreningens reparationsfond	1 237 210	1 063 402
	-----	-----
Summa bundet eget kapital	10 187 033	10 013 225

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 106 904	-2 876 443
Årets resultat	86 501	-56 653
	-----	-----
Summa fritt eget kapital	-3 020 403	-2 933 096

Summa eget kapital

7 166 630 7 080 129

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	920 000	1 000 000
-----------------------------	----	---------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		60 000	0
Leverantörsskulder		59 616	51 885
Skatteskulder		16 660	14 261
Övriga kortfristiga skulder	12	95 425	95 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	378 352	408 236
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		610 053	569 807

SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

8 696 683

8 649 936

=====

=====

P.W
JA
LOW
R

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2017-01-01 -2017-12-31.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningskostnad och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningar har skett enligt nedan:

	2017	2016
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Markanläggning	5,00%	5,00%

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	479 244	479 244
Hysesintäkter lokaler	907 588	903 778
	1 386 832	1 383 022

P. W.
JA
Jou
L

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2017

702002-1221

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Vatten och avlopp	40 469	23 801
Värme	360 953	364 480
Elkostnader	47 078	55 310
Sophämtning	73 408	60 299
Snöröjning	0	14 000
Fastighetsskötsel	31 045	42 000
Trappstädning	75 420	69 992
Reparationer och underhåll	66 782	220 387
Fastighetsskatt/avgift	128 015	126 276
Kabel-TV	7 476	4 815
Försäkring	46 522	47 249
Medlemsavgifter	4 997	4 950
	882 165	1 033 559

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förvaltningskostnader	52 256	51 864
Revisionsarvoden	24 948	30 321
Konsultkostnad	47 950	49 838
Administration	5 927	10 149
	131 081	142 172

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
Ränteintäkter	0	62
Utdelning	7 285	9 400
	7 285	9 462

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader	16 572	1 649
Finansiella kostnader	5 861	2 520
	22 433	4 169

h
F.W.
JA
|

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2016

702002-1221

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Anskaffningsvärde mark	582 000	582 000
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 499 240	8 499 240
	Årets anskaffningar	0	0
	Summa anskaffningsvärde byggnader	8 499 240	8 499 240
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 599 634	-2 429 649
	Årets avskrivning	-169 985	-169 985
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 769 619	-2 599 634
	Bokfört värde byggnader och mark	6 311 621	6 481 606

Avskrivning sker med 2 % per år på anskaffningsvärdet för byggnader
För mark sker ingen avskrivning.

Not 7	Fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	0
	Årets anskaffningar	0	1 516 625
	Anskaffningsvärde markanläggning	1 516 625	1 516 625
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 831	0
	Årets avskrivning	-75 831	-75 831
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 662	-75 831
	Bokfört värde	1 364 963	1 440 794

Avskrivning sker med 5 % per år på anskaffningsvärdet för fastighetsförbättringar.

Summa byggnader och mark 7 676 584 7 922 400

P.W.
JA
JON

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 2
ÅRSREDOVISNING 2017

702002-1221

Not 8	Markanläggning		2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning		530 412	530 412
	Årets anskaffningar		0	0
	Anskaffningsvärde markanläggning		530 412	530 412
	Ingående ackumulerade avskrivningar		-344 773	-318 252
	Årets avskrivning		-26 521	-26 521
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-371 294	-344 773
	Bokfört värde		159 118	185 639
	Avskrivning sker med 5 % per år på anskaffningsvärdet för markanläggning.			
	Summa markanläggning		159 118	185 639
	SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 835 702	8 108 039
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring Trygg Hansa		52 153	50 408
	Förutbetald kostnad städning		5 250	5 250
			57 403	55 658
Not 10	Kassa och bank		2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kreditlimit		500 000	500 000
	Outnyttjad del		500 000	500 000
Not 11	Skulder till kreditinstitut		2017-12-31	2016-12-31
		Räntesats Förfallotidpunkt		
	Swedbank lån	1,67 2021-12-22	980 000	1 000 000
	Avgår: Kortfristig del		-60 000	0
	Summa		920 000	1 000 000
Not 12	Övriga kortfristiga skulder		2017-12-31	2016-12-31
	Erhållna hyresdepositioner		95 425	95 425
			95 425	95 425

P.W.
JH
JON

**Not 13 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	245 156	303 728
Upplupen kostnad revision	24 000	24 000
Upplupen kostnad värme dec	55 004	53 256
Upplupen kostnad el	6 105	8 635
Upplupen kostnad konsultkostn	47 950	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	10 500
Upplupen kostnad rep/underhåll	0	7 421
Upplupna räntekostnader	137	696
	378 352	408 236

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 100 000	3 100 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 5 14 2018


Piotr Winiarski


Lars-Olof Nilsson


Anton Lindqvist


Håkan Arvidsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats 9 14 2018.



Peter Ek
Auktoriserad Revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Staren 2
Org.nr. 702002-1221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Staren 2 för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Staren 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens

förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 april 2018



Peter Ek

Auktoriserad revisor