

Årsredovisning 2018

BRF STAREN 13
716419-2374

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	2
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	5
Noter	7
	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-01-21.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Staren 12 på adressen Birger jarlsgatan 125 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 2 046 kvm och 3 lokaler om 421 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anita Ekström	Ordförande
Bernt Söderström	
Cecilia Calais	
Lars Ullén	
Majvor Schultz Fredholm	styrelsesuppleant

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetsservice AB

Bredband och telefoni A3

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20180530. Extrastämma med anledning av lagstadgad stadgeändring den 20181028. Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda styrelsemöten.

Ekonomi

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 1,45 %. Föreningens lån är rörliga och löper på tre månader. Per 20181231 uppgick lånen till 6 426 061 kr och 500 000 kr har amorterats under 2018.

Under verksamhetsåret har vi följt prioriteringsordningen enligt fastställd underhållsplan från året 2015 och investerat i en ny maskinpark till tvättstugan till en kostnad av 105 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandstodsbolaget. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Grannfastigheten Staren 11 genom Gullsjön AB har anfört att Fastigheten Staren 12 dvs. Brf Staren 13 lutar mot Staren 11 genom ett ärende vid Stockholm stad. Brf Staren 13 har genom noggranna utredningar visat att dessa påståenden saknar grund. För att genomföra dessa utredningar har Brf Staren anlitat advokat Rolf Andersson, geotekniker Håkan Bredenberg, professor Göran Sällfors och konstruktör Tord Wikenståhl. Under året 2018 har arvodeskostnader uppgått till 254 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 669	1 653	1 646	1 640
Resultat efter fin. poster	-36	-108	13	168
Soliditet, %	81	80	79	78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	27 549	-	-	27 549
Upplåtelseavgifter	1 288	-	-	1 288
Fond, yttre underhåll	2 074	-	206	2 281
Balanserat resultat	-1 070	-108	-206	-1 384
Årets resultat	-108	108	-36	-36
Eget kapital	29 734	0	-36	29 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 384
Årets resultat	-36
Totalt	-1 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	206
Balanseras i ny räkning	-1 626
	-1 419

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2		
Rörelseintäkter		1 669	1 653
Summa rörelseintäkter		-0	0
		1 669	1 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader			
Övriga externa kostnader	3-7	-749	-984
Personalkostnader	8	-339	-149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-51	-53
Summa rörelsekostnader		-508	-501
		-1 647	-1 687
Rörelseresultat		22	-34
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95	-106
Summa finansiella poster		-57	-74
Resultat efter finansiella poster		-36	-108
Årets resultat		-36	-108

Balansräkning

Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark			36 176
Maskiner och inventarier	11	35 687	
Pågående projekt	12	135	49
Summa materiella anläggningstillgångar		32	20
		35 854	36 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		<u>35 857</u>	<u>36 248</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	4
Övriga fordringar	14	73	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49	50
Summa kortfristiga fordringar		148	128
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	200	200
Summa kortfristiga placeringar		200	200
Kassa och bank			
Kassa och bank		598	620
Summa kassa och bank		598	620
Summa omsättningstillgångar		<u>946</u>	<u>948</u>
Summa tillgångar		<u>36 803</u>	<u>37 196</u>

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 837	28 837
Fond för yttre underhåll		2 281	2 074
Summa bundet eget kapital		31 118	30 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 384	-1 070
Årets resultat		-36	-108
Summa fritt eget kapital		-1 419	-1 177
Summa eget kapital		29 698	29 734
Avsättningar			
Avsättningar		76	76
Summa avsättningar		76	76
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	6 426	6 926
Summa långfristiga skulder		6 426	6 926
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		255	110
Skatteskulder		8	11
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	340	340
Summa kortfristiga skulder		603	460
Summa eget kapital och skulder		36 803	37 196

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	620	887
Resultat efter finansiella poster	-36	-108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	508	501
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	472	394
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20	-45
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	143	-96
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	595	253
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-117	-20
Kassaflöde från investeringar	-117	-20
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-500	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500	-500
Årets kassaflöde	-21	-267
Likvida medel vid årets slut	598	620

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Staren 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,44-4,38 %
Fastighetsförbättringar	0,5-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder		
Hysesintäkter, lokaler	114	113
Årsavgifter, bostäder	538	530
Övriga intäkter	1 010	1 010
Summa	1 669	1 653

Not 3, Fastighetsskötsel

	2018	2017
Besiktning och service		
Fastighetsskötsel	7	6
Snöskottning	55	69
Städning	23	12
Trädgårdsarbete	28	33
Övrigt	0	2
Summa	110	122
	122	123

Not 4, Reparationer

	2018	2017
Reparationer	32	40
Summa	32	40

Not 5, Planerade underhåll

	2018	2017
Underhållsplanmålningfönstermot gården		
Portar	0	265
Summa	0	0
	0	265

Not 6, Taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	56	46
Sophämtning	36	40
Uppvärmning	257	247
Vatten	53	49
Summa	402	382

Not 7, Övriga driftskostnader

	2018	2017
Bredband	49	37
Fastighetsförsäkringar	39	39
Fastighetsskatt	80	78
Kabel-TV	25	19
Summa	193	173

Not 8, Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	12	0
Juridiska kostnader	172	1
Kameral förvaltning	45	45
Konsultkostnader	82	40
Revisionsarvoden	24	23
Övriga förvaltningskostnader	4	40
Summa	339	149

Not 9, Personalkostnader

	2018	2017
Sociala avgifter	11	13
Styrelsearvoden	40	40
Summa	51	53

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95	105
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	95	106

Not 11, Byggnad och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 818	41 818
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 818	41 818
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 643	-5 155
Årets avskrivning	-488	-488
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 131	-5 643
Utgående restvärde enligt plan	35 687	36 176
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 306</i>	<i>14 306</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 101	28 101
Taxeringsvärde mark	40 679	40 679
Summa	68 780	68 780

Not 12, Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	132	132
Inköp	105	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	237	132
Ingående ackumulerad avskrivning	-83	-70
Avskrivningar	-20	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-102	-83
Utgående restvärde enligt plan	135	49

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	3	3
Summa	3	3

Not 14, Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	73	73
Summa	73	73

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	4	0
Försäkringspremier	15	13
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	5	11
Räntor	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6
Summa	49	50

Not 16, Kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfr.placeringar	200	200
Summa	200	200

Not 17, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshpoteck				
Stadshpoteck	2019-02-04	1,45 %	1 000	1 500
Summa	2019-02-02	1,45 %	5 426	5 426
			6 426	6 926

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	22	22
El	5	2
Förutbetalda avgifter/hyror	230	227
Löner	40	40
Sociala avgifter	8	8
Uppvärmning	34	39
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	340	340

Not 19, Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	28 900	28 900
Summa	28 900	28 900

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 23
Ort och datum

Anita Ekström
Ordförande

Anita Ekström
Ordförande

Cecilia Calais
Cecilia Calais

Bernt Söderström
Bernt Söderström

Lars Ullén
Lars Ullén

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 30

Mats Blomgren
Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staren 13, org.nr 716419-2374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staren 13 för år 2018.

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 2018 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.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Staren 13 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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:

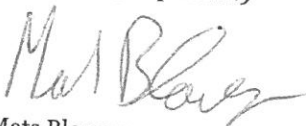
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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 30 april 2019



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

