

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Staren 15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 15, 702002-1213, i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är av Skatteverket klassat som ett privatbostadsföretag, dvs en "äkta brf".

Föreningens fastighet är Staren 15.

Antalet bostadslägenheter uppgår till 27 st. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hyr för närvarande ut två lokaler. En källarlokal och ett mindre källarutrymme är för närvarande outhyrda. Källarlokalen utnyttjas tills vidare som styrelsens sammanträdeslokal.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 117 m², varav 1 798 m² utgör lägenhetsyta, och 319 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands Brf Service AB.

Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen.

Trappstädning har skötts av städbolaget Mickes Fönsterputs.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 46 medlemmar. Under året har 3 medlemmar avgått, och 4 medlemmar tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 47.

Av föreningens 27 lägenheter har under år 2017 en överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

T.o.m. den 31 maj 2017

Jonas Barck	Ordförande
Henrik Hellström	Ledamot och vice ordförande
Magnus Eke	Ledamot och kassör
Stephan Källmén	Ledamot
Anna Björnram	Ledamot
Anna Gordh Humlesjö	Suppleant
Daniel Linderholm	Suppleant och sekreterare
Sven Sandström	Suppleant
Heidi Johansson	Suppleant

Fr.o.m. den 31 maj 2017

Jonas Barck	Ordförande
Henrik Hellström	Ledamot och vice ordförande
Magnus Eke	Ledamot och kassör
Stephan Källmén	Ledamot
Anna Björnram	Ledamot
Anna Gordh Humlesjö	Suppleant
Daniel Linderholm	Suppleant och sekreterare
Martin Falk	Suppleant
Heidi Johansson	Suppleant

Revisorer

Externrevisor: Niklas Feiff

Internrevisor: Marianne Karlsson

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 5 st. protokollförda möten.

Händelser under året

- Inköp av brandsläckare till vind och källare.
- Injustering av värmesystem.
- Stängningsmekanik för ytterdörr utbytt med syftet att dörren ska gå igen helt.
- Omfattande renovering av tvättstugeutrymmet beslutad, genomförs i början av 2018.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 050	1 043	1 033	987	931
Resultat efter finansiella poster	77	-254	-123	70	9
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	36%	35%	38%	40%	37%
Lån kr/kvm totalyta bostäder o lokaler	1 429	1 438	1 448	1 457	1 564

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	275 700	1 764 723	106 328	-77 410	-254 535	1 814 806
Resultatdisp. enl. stämman:						
Avsättning t underhållsfond			22 000	-22 000		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				-254 535	254 535	
Årets resultat					77 388	77 388
Belopp vid årets utgång	275 700	1 764 723	128 328	-353 945	77 388	1 892 194

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-353 945
Årets resultat	<u>77 388</u>
Summa:	<u>-276 557</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsätts	22 000
I ny räkning överförs	<u>-298 557</u>
	<u>-276 557</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning per 2017-12-31 hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 050 052	1 043 173
Övriga intäkter		<u>0</u>	<u>19 699</u>
		1 050 052	1 062 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-604 174	-642 197
Underhållskostnader	Not 3	-130 263	-448 690
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 354	-53 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5, 6	<u>-139 900</u>	<u>-133 660</u>
		-935 691	-1 277 582
Rörelseresultat		114 361	-214 710
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret, skattepliktig del		0	375
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 844	7 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-42 817</u>	<u>-47 265</u>
		-36 973	-39 744
Resultat efter finansiella poster		77 388	-254 454
Skatt			
Ställig skatt		<u>0</u>	<u>-81</u>
		0	-81
Årets resultat		77 388	-254 535

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	4 683 517	4 817 177
Maskiner och inventarier	Not 6	24 960	0
		<u>4 708 477</u>	<u>4 817 177</u>
Summa anläggningstillgångar		4 708 477	4 817 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Avgifts- hyres- och kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 7	1 102	24 176
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	Not 8	12 730	12 033
		<u>13 832</u>	<u>36 209</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Plusgiro		52 912	42 128
Handelsbanken		455 980	304 509
		<u>508 892</u>	<u>346 637</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		522 724	382 846
SUMMA TILLGÅNGAR		5 231 201	5 200 023
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		275 700	275 700
Upplåtelseavgifter		1 764 723	1 764 723
Fond för yttre underhåll		128 328	106 328
		<u>2 168 751</u>	<u>2 146 751</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-353 945	-77 410
Årets resultat		77 388	-254 535
		<u>-276 557</u>	<u>-331 945</u>
Summa eget kapital		1 892 194	1 814 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	3 005 000	3 025 000
		<u>3 005 000</u>	<u>3 025 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Deponerad avgift		88 906	88 906
Leverantörsskulder		11 113	5 900
Övriga skulder		2 440	2 520
Skatteskulder		12 981	8 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	198 567	234 001
		<u>334 007</u>	<u>360 217</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 231 201	5 200 023

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Skatter och avgifter

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2017	2016
Byggnad, inkl el- o trapphusrenovering	67 år	67 år
Fasadrenovering	50 år	50 år
Fönsterrenovering	20 år	20 år

Not 1	2017	2016
Nettoomsättning		
Årsavgifter	672 520	672 520
Lokalhyror	376 532	366 653
Överlåtelseavgifter	1 000	4 000
Summa	1 050 052	1 043 173

Not 2	2017	2016
Driftskostnader		
Snöröjning	3 625	3 625
Städning entreprenad	37 831	40 712
Hissbesiktning	1 700	1 673
Trädgårdsarbeten	793	7 086
Serviceavtal hiss	4 967	4 794
Förbrukningsinventarier (dörrskyltar mm)	2 417	2 895
Förbrukningsmaterial	179	889
Övrigt	910	0
Elkostnader	21 853	20 082
Värmekostnader	283 741	295 246
Vattenkostnader	52 086	60 456
Sophämtning	14 936	14 584
Grovsopor, returpapper	17 011	17 673
Försäkring	42 969	40 409
Vattenskador	7 225	21 995
Kabel-TV	36 196	35 412
	528 239	567 531
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	75 935	74 666
Summa driftskostnader	604 174	642 197

Not 3	2017	2016
Underhållskostnader		
Bostadshus	2 563	0
Tvättstuga	938	11 316
Lås	11 113	11 144
Vatten och avlopp	10 600	0
Värme	6 376	7 718
Stamventiler	0	161 000
Radiatorventiler	81 250	241 876
Hiss	8 723	15 636
Hus utvändigt	8 700	0
	<u>130 263</u>	<u>448 690</u>
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	135	523
Revisionsarvode (extern revisor)	13 375	10 000
Förvaltningsarvode	23 000	23 800
Administration	16 953	11 070
Bankkostnader	2 894	2 692
Medlemsavgift Fastighetsägarna	4 997	4 950
	<u>61 354</u>	<u>53 035</u>
Not 5	2017	2016
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	<u>6 954 739</u>	<u>6 954 739</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 954 739</u>	<u>6 954 739</u>
Ingående avskrivningar	-2 137 562	-2 003 902
Årets avskrivningar enligt plan	-133 660	-133 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 271 222</u>	<u>-2 137 562</u>
Utgående redovisat värde	4 683 517	4 817 177
	2017	2016
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 131 000	17 131 000
Taxeringsvärde mark	35 312 000	35 312 000
	<u>52 443 000</u>	<u>52 443 000</u>
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	4 043 000	4 043 000

Not 6

Maskiner och Inventarier

Ingående anskaffningsvärden	174 710	174 710
Årets inköp, torktumlare	31 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>205 910</u>	<u>174 710</u>
Ingående avskrivningar	-174 710	-174 710
Årets avskrivningar enligt plan	-6 240	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-180 950</u>	<u>-174 710</u>
Utgående redovisat värde	24 960	0

Not 7

Övriga fordringar

Skatteverket, skattekontot	614	614
Övr kortfristig fordran	488	23 562
	<u>1 102</u>	<u>24 176</u>

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	10 917	10 220
Snöröjning, avtal	1 813	1 813
	<u>12 730</u>	<u>12 033</u>

Not 9

Skulder till kreditinstitut

Långgivare, nr och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2017	Belopp 2016
SEB Bolån, 30231945,	0,97%	Rörlig	925 000
SEB Bolån, 34371172,	2,14%	2020-12-28	800 000
SEB Bolån, 35962603,	0,84%	Rörlig	1 120 000
SEB Bolån, 36312785,	2,92%	2018-04-28	200 000
		<u>3 025 000</u>	<u>3 045 000</u>
Avgår kortfristig del		-20 000	-20 000
		<u>3 005 000</u>	<u>3 025 000</u>

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	431	503
Förutbetalda avgifter och hyror	72 982	80 241
EI	1 999	4 092
Värme	42 459	72 347
Vatten	8 783	8 263
Grovsopor	2 894	2 824
Fastighetsskötsel	0	0
Städning	3 814	3 805
Bankkostnader	205	426
Ekonomisk förvaltning	47 000	45 000
Upplupet revisorsarvode	18 000	16 500
	<u>198 567</u>	<u>234 001</u>

Not 11

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

3 500 000

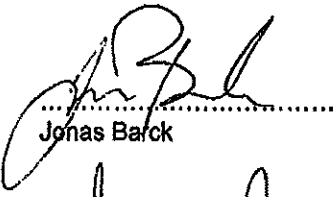
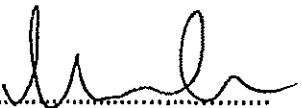
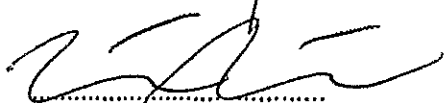
3 500 000

Eventualförpliktelser

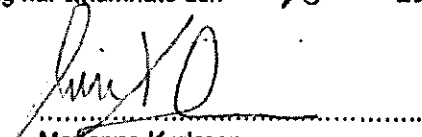
Inga

Inga

Stockholm den 10 maj 2018


Jonas Barck
Magnus Eke
Stephan Källmén
Anna Björnram
Henrik Hellström

Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 29/5 2018.


Niklas Feiff
Auktoriserad Revisor
Marianne Karlsson
Föreningsvald Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staren 15

Org.nr 702002-1213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 15 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 15 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 maj 2018


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Marianne Karlsson
Föreningsvald revisor