

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Staren 8**  
**Org. Nr 769606-0123**



**Räkenskapsåret**  
**2013-01-01 – 2013-12-31**

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

**BVK**  
**BoVera Konsult AB**

Bostadsrättsföreningen Staren 8  
Org. Nr 769606-0123

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 8 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769606-0123 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Grundfakta om föreningen:**

Föreningen förvärvade 2009-02-02 fastigheten Staren 8 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 066 698 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-01-09. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-08-18.

Efter bokslutet har styrelsen anlitat Densia AB för att utreda huruvida föreningen ska klassificeras som oäkta eller äkta bostadsrättsförening. Utredningen av Densia AB visar på att föreningen ska klassificeras som en äkta bostadsrättsförening.

### **Föreningens ändamål:**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

### **Medlemmar:**

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 41 medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Hans Redtzer

Carl Sahlin

Caroline Jonsäter

Suppleanter:

Liselotte Malmborg

Alexandra Rosberg Hixman

David Westerling

### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2013.

Styrelsen har under årets avhållit 16 st protokollförda sammanträden.

### **Förvaltning:**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871. Den tekniska förvaltningen sköts from 2011-10-01 av Driftia Förvaltning AB.

### **Revisor:**

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell, Parameter Revision AB

### **Överlåtelse:**

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till åtta lägenheter överlåtits.

**Fastigheten:**

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Staren 8 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 598 kvadratmeter. Fastigheten består av 29 st bostadslägenheter samt 4 lokaler. 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 490 kvadratmeter och lokalytan till 1 317 kvadratmeter, totalt 2 807 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1963.

**Försäkring:**

Fastigheten har sedan 2009-02-02 varit fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I februari 2012 bytte föreningen försäkringsbolag till Folksam.

**Fastighetslån och taxeringsvärde:**

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 043 900 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2013 uppgår till 42 314 000 kronor fördelat enligt följande:

	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
Bostäder	15 000 000	20 400 000	35 400 000
Lokaler	5 000 000	1 914 000	6 914 000
<b>Totalt</b>	<b>20 000 000</b>	<b>22 314 000</b>	<b>42 314 000</b>

**Väsentliga händelser under året:**

- Slutbesiktning och godkännande av stamreoveringen.
- Inredning av föreningslokal påbörjades
- I pumprummet som pumpar ut spillvatten ur huset har en gammal pump byts ut mot en ny.
- Container tillgänglig under två dygn i maj för medlemmarnas grovsopor.
- En "Balkonggrupp" har bildats.
- Styrelsen beslutade efter genomgång av samtliga offerter att anlita Prougard AB för reovering och nytt tätskickt på gården. BKG AB anlätades som projektledare. Arbetet startade i juni.
- Nyinstallation av rörelsestyrd belysning på vinden och i trapphuset KV1 och KV2.
- En "Gårdsgrupp" har bildats för att skapa en trivsamt uteplats för boende.
- Förhandling om byggstart inledd med Brf Staren 7 om reovering av deras fasad mot vår gård.
- Radonmätning genomförs i KV2.
- En nyproducerad hemsida har tagits fram.
- Gårdsfest med julgran i december.

**Föreningens ekonomi:**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter/kvm	567	567	509	509	413
Skuldsättning/kvm lägenhetsyta	15 466	13 972	9 366	8 955	9 024
Elkostnad/kvm total yta	32	30	24	24	27
Uppvärmningskostnad/kvm total yta	135	124	115	124	132
Vatten och avlopp/kvm total yta	12	18	12	20	13
Genomsnittlig skuldränta	3,33%	3,46 %	3,68 %	3,89 %	3,94 %
Balansomslutning	63 815 019	63 016 785	56 047 919	55 792 110	56 517 479
Soliditet	62,5%	64,4%	74,0 %	75,2 %	75,0 %

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:**

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-2 304 059 kronor
Årets resultat	-701 311 kronor
Summa	-3 005 370 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-126 942 kronor
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	215 439 kronor
Att balansera i ny räkning	-2 916 873 kronor

Avsättning till yttre underhållsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Intäkter</b>			
Hyror, bostäder		95 448	95 448
Hyror, lokaler		1 163 304	836 198
Årsavgifter		769 285	819 565
Erhållna skadestånd		80 142	231 013
Övriga intäkter		15 545	7 285
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 123 724</b>	<b>1 989 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Underhåll		-424 944	-565 446
Driftskostnader	2	-1 146 327	-1 299 664
Fastighetsförsäkringar		-37 203	-35 432
Fastighetsskatt	3	-104 230	-101 705
Styrelsearvoden		-80 125	-84 500
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-1 792 829</b>	<b>-2 086 747</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnader, markanläggning, install.		-304 174	-189 758
<b>Summa Avskrivningar</b>		<b>-304 174</b>	<b>-189 758</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>26 721</b>	<b>-286 996</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		4 349	91
Räntekostnader		-732 381	-604 260
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-728 032</b>	<b>-604 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-701 311</b>	<b>-891 165</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-701 311</b>	<b>-891 165</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark		63 480 675	61 188 842
Installationer egen fastighet		123 856	0
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>63 604 531</b>	<b>61 188 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	50 377	232 198
Övriga kortfristiga fordringar		74 166	297 880
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>124 543</b>	<b>530 078</b>
<b>Kassa, Bank och Plusgiro</b>	<b>6</b>	<b>85 945</b>	<b>1 297 865</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>210 488</b>	<b>1 827 943</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>63 815 019</b>	<b>63 016 785</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
Bundet eget kapital:			
Insatser		40 038 096	40 038 096
Upplåtelseavgifter		2 396 198	2 396 198
Yttre underhållsfond		430 878	318 642
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>42 865 172</b>	<b>42 752 936</b>
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-2 304 059	-1 300 659
Årets resultat		-701 311	-891 165
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 005 370</b>	<b>-2 191 824</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>7</b>	<b>39 859 802</b>	<b>40 561 112</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån	<b>8</b>	23 043 900	20 818 300
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>23 043 900</b>	<b>20 818 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		477 245	1 145 957
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	<b>9</b>	117 978	132 233
Skatteskulder	<b>3</b>	205 826	201 542
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	<b>10</b>	110 268	157 641
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>911 317</b>	<b>1 637 373</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>63 815 019</b>	<b>63 016 785</b>
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		<b>23 112 500</b>	<b>22 750 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen**

**Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader och ombyggnationer skrivs av efter en 200-årig avskrivningsplan. Markarbeten och Installationer skrivs av efter en 20-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

**Not 2, Driftskostnader**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Elavgifter	88 545	85 277
Värme	378 651	351 227
Sophantering/Renhållning	35 416	36 744
Vatten och avlopp	33 638	49 836
Hissar service	20 848	9 856
Lokalvård	86 866	44 039
Snöröjning	10 219	34 493
Förbrukningsinventarier	10 581	18 476
Förbrukningsmaterial o dyl.	21 556	26 413
Representation (möteskostnader)	12 113	5 801
Kabel TV	13 542	14 635
Datakommunikation och post	7 333	4 203
Revisionsarvode	27 992	13 032
Redovisningstjänster	41 712	44 544
Teknisk förvaltning	0	93 497
Serviceavg branschorgan	4 595	4 662
Bankkostnader	7 027	21 406
Advokatkostnader	29 060	85 482
Övriga externa tjänster	34 722	52 610
Konsultarvode stambyte	33 276	156 502
Konsultarvode upphandling	42 934	47 531
Konsultarvode förhandling	92 650	50 334
Konsultarvode juridik/administration	59 036	49 064
Konsultarvode gårdsprojekt	54 015	0
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>1 146 327</b>	<b>1 299 664</b>



Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
<b>Fastighetsavgift/skatt:</b>				
Hyreshus, bostäder Tax 2013	35 400 000	29	1 210	35 090
Hyreshus, lokaler Tax 2013	6 914 000		1%	69 140
<b>Summa Fastighetsskatt</b>				<b>104 230</b>
Skuld skatt Tax 2013				101 705
Fordran Skattekontot				-109
<b>Skatteskulder per 31/12-2013</b>				<b>205 826</b>

Not 4, Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnader och Mark</b>		
Byggnader	29 186 698	29 186 698
Standardförbättring ombyggnader	8 764 921	3 001 058
Årets standardförbättringar byggnader	479 476	5 763 864
Ingående avskrivningar	-642 777	-453 019
Årets avskrivningar	-192 155	-189 758
Årets inköp Markarbeten	2 110 012	0
Årets avskrivningar markarbeten	-105 500	0
Mark	23 880 000	23 880 000
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		
<b>Byggnader och Mark</b>	<b>63 480 675</b>	<b>61 188 842</b>
<b>Installationer egen fastighet</b>		
Installationer egen fastighet	130 375	0
Årets avskrivningar installationer	-6 519	0
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		
<b>Installationer</b>	<b>123 856</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>63 604 531</b>	<b>61 188 842</b>

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	40 921	37 203
ComHem kabel TV	3 223	3 548
Stockholm Vatten	3 451	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 782	2 793
Upplupna försäkringsintäkter	0	188 654
<b>Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>50 377</b>	<b>232 198</b>

**Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro**

	2013-12-31	2012-12-31
Företagskonto	85 943	1 297 863
Sparkonto	2	2
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>85 945</b>	<b>1 297 865</b>

**Not 7, Eget Kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 038 096	2 396 198	318 642	-1 300 659	-891 165
Avsättning yttre fond			112 236	-112 236	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-891 165	891 165
Årets resultat					-701 311
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 038 096</b>	<b>2 396 198</b>	<b>430 878</b>	<b>-2 304 059</b>	<b>-701 311</b>

**Not 8, Reverslån**

**Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 23 043 900 kronor.**

Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

**Lån 1:** 6 208 300 är placerat till en fast ränta av 4,24 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-01-28.

Lånet löper med en amortering på 34 300 kronor per kvartal.

**Lån 2:** 6 585 600 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper med en amortering på 34 300 kronor per kvartal.

**Lån 3:** 750 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Lån 4:** 500 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Lån 5:** 3 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,43 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-06-28.

**Lån 6:** 3 500 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Lån 7:** 1 250 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Lån 8:** 1 250 000 är placerat till en rörlig ränta.

**Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter**

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

**Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Stockholm Vatten	0	3 331
Upplupna elkostnader	0	2 049
Upplupna kostnader sopor	0	9 912
Upplupna kostnader underhåll	0	5 943
Upplupna kostnader försäkringsskada	0	34 201
Beräknat revisionsarvode	21 000	14 000
Upplupna räntekostnader	4 768	3 705
Upplupna styrelsearvodena inkl sociala avgifter	84 500	84 500
<b>Uppl. kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>110 268</b>	<b>157 641</b>

**Underskrifter**

Stockholm 2014- 04 -28

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 8



Hans Redtzer



Carl Sahlin

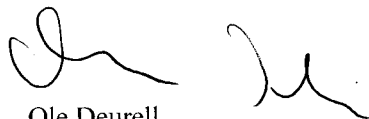


Caroline Jonsäter

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den

28/4 - 2014



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 8 för år 2013.

#### *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 2013 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 8 för år 2013.

### ***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 ersättningskyldig 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 28 april 2014



Ole Deurell

Auktoriserad revisor