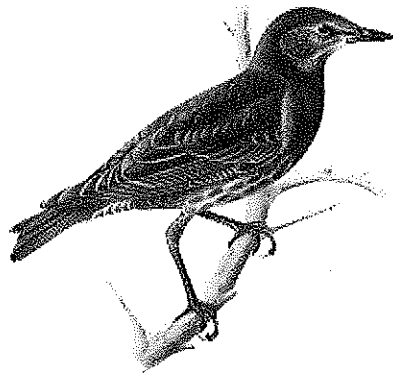


ÅRSREDOVISNING

för

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123



Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	11

CS
CJ
ME

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningens ändamål:

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

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Mattias Lusth

Carl Sahlin

Caroline Jonsäter

Liselotte Malmberg

Julia Sjöberg

Suppleanter:

Lucas Kimme

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 Maj 2015.

Styrelsen har under årets avhållit 12 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 Nina Åström, Parameter Revision AB

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätter till fem lägenhet 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.

28 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet är hyresrätt. 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 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 21 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2015 uppgår till 42 314 000 kronor fördelat enligt följande:

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

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- 10 medlemmar i föreningen har byggt balkonger/dörrar mot gården genom leverantören Fästeb Bygg AB. Kostnader för balkongbygge har inte belastat föreningen utan tagits av respektive medlem.
- Arbetet med gårdens tätskikt har slutförts och därefter har en komplett renovering av innergården genomförts.
- Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan.
- Föreningen har sålt en hyreslägenhet. Intäkterna från försäljningen har gått till att amortera lån, samt till att finansiera större renoveringar och underhåll.
- Föreningens lån har bundits med löptider på mellan 1 och 4 år.
- Avtal för kontorslokaler har förlängts.
- Föreningens kostnader för renoveringar har finansierats av försäljning av en hyreslägenhet, men har tagits upp som faktiska kostnader i årsredovisningen vilket påverkat årets resultat negativt.
- Den 28 maj hölls årsstämma på Bellevue konferens.
- Regler för ombyggnader av lägenheter har tydliggjorts och kommunicerats.

Väsentliga händelser 2014 och tidigare:

- 2009: Fasaden renoverades
- 2012: Stambyte genomfördes i hela fastigheten
- 2013: Nytt tätskikt lades på gården

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 43 (41) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 129 885	2 175 527	2 123 724	1 989 509
Resultat efter finansiella poster	-755 021	-471 767	-701 311	-891 165
Soliditet (%)	66,85	62,00	62,5	64,4
Balansomslutning	66 545 688	63 560 794	63 815 019	63 016 785
Skuldsättning/kvm lägenhetsyta	14094	15769	15466	13972
Elkostnad/kvm total yta	25	27	32	30
Uppvärmningskostnad/kvm total yta	125	129	135	124
Vatten och avlopp/kvm total yta	16	14	12	18
Genomsnittlig skuldränta %	1,036	2,313	3,33	3,46

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

JS M G
O WL

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 173 201
Årets resultat	<u>-755 021</u>
	-3 928 222

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll lanspråktagande av upplåtelseavgifter balkonger	126 942
	-63 009
Balanseras i ny räkning	<u>-3 992 155</u>
	-3 928 222

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

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

CS
M MC
S OS

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 129 885	2 114 423
Övriga rörelseintäkter		<u>6 455</u>	<u>61 103</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 136 340	2 175 526
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 001 339	-1 574 036
Personalkostnader		-85 523	-82 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-559 338</u>	<u>-496 329</u>
Summa rörelsekostnader		-2 646 200	-2 152 620
Rörelseresultat		-509 860	22 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333	4 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-245 494</u>	<u>-499 573</u>
Summa finansiella poster		-245 161	-494 673
Resultat efter finansiella poster		-755 021	-471 767
Resultat före skatt		-755 021	-471 767
Årets resultat		-755 021	-471 767

Handwritten initials: M M C, M C, M C

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

63 698 235

62 990 865

Inventarier, verktyg och installationer

4

110 818117 337**Summa materiella anläggningstillgångar**

63 809 053

63 108 202

Summa anläggningstillgångar

63 809 053

63 108 202

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

13 908

Övriga fordringar

0

74 166

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

19 18311 072**Summa kortfristiga fordringar**

19 183

99 146

Kassa och bank

Kassa och bank

2 717 452353 446**Summa kassa och bank**

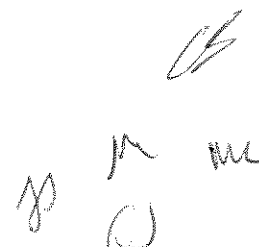
2 717 452

353 446

Summa omsättningstillgångar

2 736 635

452 592

SUMMA TILLGÅNGAR**66 545 688****63 560 794**

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter**

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter**Ansvarsförbindelser**

Not

2015-12-31

2014-12-31

6

41 907 911

40 038 096

6 382 055

2 418 018

126 942

342 381

48 416 908

42 798 495

-3 173 201

-2 916 873

-755 021

-471 767

-3 928 222

-3 388 640

44 488 686

39 409 855

7

21 000 000

23 495 100

21 000 000

23 495 100

8

609 517

169 520

426

103 515

61 315

58 449

385 744

324 355

1 057 002

655 839

66 545 688

63 560 794

Inga

Inga

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader, Standardförbättringar	100
Markarbeten, Balkonger	20
Installationer	20

Anskaffningsvärdet för balkongerna uppgår till 1.260.189 kronor. Föreningens medlemmar som har byggt balkonger har finansierat balkongbyggnationen genom inbetalda upplåtelseavgifter, se not 6. Balkongerna skrivs av årligen med 63.009 kronor, därför föreslår styrelsen att 63.009 kronor av upplåtelseavgifterna ska ianspråkta årligen. Genom detta förfarandesätt belastar inte avskrivningarna på balkongerna som är finansierade av medlemmarna föreningens fria egna kapital.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hyror, bostäder	49 920	95 448
	Hyror, lokaler	1 118 384	1 116 300
	Årsavgifter	900	0
	Årsavgifter bostäder	892 209	833 904
	Fastigh. skatt lokal momspl.	68 472	68 472
	Hysesintäkter lokaler momsfri	-0	300
		2 129 885	2 114 424

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Elavgifter	71 068	75 579
	Uppvärmning	349 786	362 861
	Sophantering/Renhållning	32 624	35 582
	Vatten och avlopp	44 413	40 024
	Hissar service	7 287	14 315
	Lokalvård	0	2 500
	Snöröjning	20 751	8 906
	Förbrukningsinventarier	0	1 198
	Förbrukningsmaterial o dyl.	3 157	9 957
	Möteskostnader	2 991	10 616
	Kabel-TV	13 546	13 546
	Datakommunikation och post etc	8 075	7 974
	Revisionsarvode	17 611	26 312
	Redovisningstjänster	43 717	39 644
	Teknisk förvaltning	72 616	7 996
	Serviceavg branchorgan	-298	4 710
	Bankkostnader	5 957	28 453
	Advokatkostnader	6 250	101 986
	Övriga externa tjänster	54 999	244 576
	Lokalvård avtalsfaktura	31 544	33 632
	Entrématta Initial	4 586	4 473
	Rep o underh fast. avtalsfakt.	33 543	67 701
	Trädgårdskostnader	100 000	0
	Annonsering	600	0
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	636	0
	Rep och underhåll av fastighet	931 306	280 649
	Fastighetskatt	105 187	104 433
	Fastighetsförsäkringar	39 387	40 921
	Rep/underhåll förbrukninginv	0	350
	Parkeringsplatser	0	3 563
	Övriga resekostnader	0	113
	Kontorsmateriel	0	938
	Postbefordran	0	138
	Inkasso/betalningsföreläggande	0	390
		<u>2 001 339</u>	<u>1 574 036</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	64 421 107	64 421 107
	Inköp	1 260 189	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>65 681 296</u>	<u>64 421 107</u>
	Ingående avskrivningar	-1 430 242	-940 432
	Årets avskrivningar	<u>-552 819</u>	<u>-489 810</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 983 061</u>	<u>-1 430 242</u>
	Redovisat värde	63 698 235	62 990 865
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	22 314 000	22 314 000
	Byggnader	20 000 000	20 000 000

CS
 JM
 ML
 O

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>130 375</u>	<u>130 375</u>
Utgående anskaffningsvärden	130 375	130 375
Ingående avskrivningar	-13 038	-6 519
Årets avskrivningar	<u>-6 519</u>	<u>-6 519</u>
Utgående avskrivningar	<u>-19 557</u>	<u>-13 038</u>
Redovisat värde	110 818	117 337

Not 5 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	3 580	
Com Hem Kabel-TV	3 623	3 550
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 875	2 812
Bostadsrätterna, förutbet. årsavgift	4 710	4 710
T.S Gruppen snöskottning	3 687	0
Com Hem Bredband	<u>708</u>	<u>0</u>
	19 183	11 072

Not 6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 038 096	2 418 018	342 381	-3 388 640
Årets inbetalning	1 869 815			
Upplåtelseavgifter*		3 964 037		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			126 942	-126 942
Anspråktagande yttre fond			-342 381	342 381
Årets resultat				<u>-755 021</u>
Belopp vid årets utgång	<u>41 907 911</u>	<u>6 382 055</u>	<u>126 942</u>	<u>-3 928 222</u>

*1 285 172 avser upplåtelseavgifter för balkongbyggnationen.

Not 7 Förfallotider skulder

Föreningens lån uppgår 2015-12-31 till 21 000 000 kronor och är placerade hos SEB enligt nedanstående:

Lån 1: 750 000 är placerat till en rörlig 3 mån ränta per 2015-12-31 0,85%.

Lån 2: 3 000 000 är placerat till en rörlig 3 mån ränta per 2015-12-31 0,85%

Lån 3: 1 250 000 är placerat till en rörlig 3 mån ränta per 2015-12-31 0,85%.

Lån 4: 8 000 000 är placerat till en fast ränta på 1,05%.

Lån 5: 8 000 000 är placerat till en fast ränta på 1,55%.

Handwritten signatures and initials:
 JS, MS, CS, ME

Brf Staren 8

Org.nr. 769606-0123

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Stockholm Vatten	0	236
	Upplupna elkostnader	6 850	7 212
	Upplupna kostnader sopor	13 466	1 050
	Upplupna kostnader värme	55 203	68 761
	Beräknat revisionsarvode	21 000	23 700
	Upplupna räntekostnader	7 510	11 145
	Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	85 500	85 400
	Bankkostnad	276	0
	Veterankraft	6 500	0
	Förutbetalda hyror o avgifter	189 439	126 851
		<hr/> 385 744	<hr/> 324 355

Stockholm 17 maj 2016



Mattias Lusth



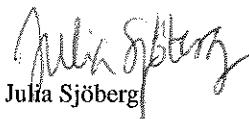
Carl Sahlin



Caroline Jonsäter



Liselotte Malmberg



Julia Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2016

Nina Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 8
Org.nr. 769606-0123

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 8 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Staren 8 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 18 maj 2016

Parameter Revision AB



Nina Åström
Auktoriserad revisor