

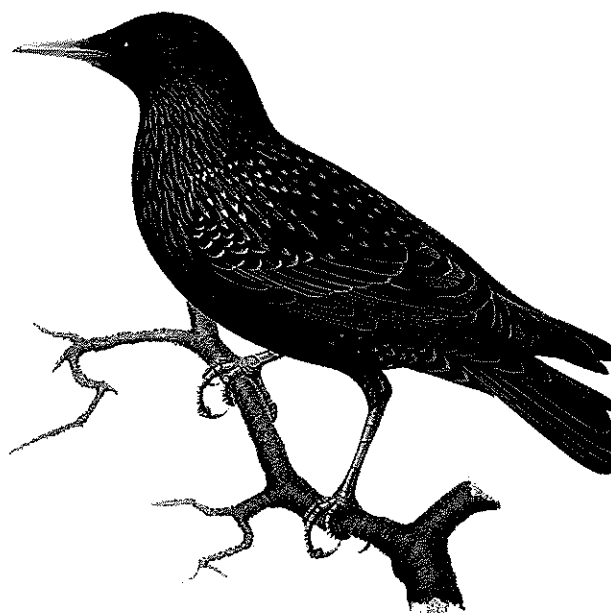
Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Staren 8

Org. Nr 769606-0123



Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

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 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

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.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 41 (41) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Hans Redtzer
Carl Sahlén
Caroline Jonsäter
Liselotte Malmberg
David Westerling t.o.m. september

Suppleanter:

Alexandra Rosberg Hixman, ordinarie fr.o.m. september

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014.
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 en lägenhet överlåtits.

AMG
S
C
R

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

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 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 495 100 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2014 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

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

- Föreningen och låtit installera trygghets/övervaknings kameror på tre ställen i fastigheten.
- På vinden har rörelsekänslig och energisnål belysning installerats.
- Radonmätningen har slutförts i tvättstugan och gemensamhetsutrymmen på KV1 och KV2. Låga och ofarliga nivåer uppmättes.
- Den 19:e maj 2014 hölls Årsstämma på Bellevue konferens
- Kompletterande arbeten med fastighetens ventilation har genomförts och kommer att fortsätta under 2015.
- I ett samarbete med Staren 7 har vi nu fått en ny och säker fasad mot gården.
- En rapport angående föreningens status som äkta eller oäkta har tagits fram av Densia AB. Föreningen klassas som en äkta förening.
- Under hösten godkändes och beslutades om att låta bygga balkonger på gårdssidan.
- Under hösten har en container funnits tillgänglig i två dygn gör medlemmarnas grovsopor.
- Regler för större ombyggnader av lägenheter har tagits fram.
- Ny belysningsarmatur har installerats i entrén.
- Ny maskinell utrustning till tvättstugan har beslutats.

ANNA CS KM
CS MR

Flerårsöversikt:

	2014	2013	2012	2011
Summa Intäkter	2 175 527	2 123 724	1 989 509	1 857 531
Nettoresultat	-471 767	-701 311	-891 165	-510 106
Årsavgifter/kvm	623	567	567	509
Skuldsättning/kvm lägenhetsyta	15 769	15 466	13 972	9 366
Elkostnad/kvm total yta	27	32	30	24
Uppvärmningskostnad/kvm total yta	129	135	124	115
Vatten och avlopp/kvm total yta	14	12	18	12
Genomsnittlig skuldränta	2,313%	3,33%	3,46 %	3,68 %
Balansomslutning	63 560 794	63 815 019	63 016 785	56 047 919
Soliditet	62,0%	62,5%	64,4%	74,0%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-2 916 873 kronor
Årets resultat	-471 767 kronor
Summa	-3 388 640 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-126 942 kronor
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	342 381 kronor
Att balansera i ny räkning	-3 173 201 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.

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 114 424	2 028 037
Övriga intäkter		61 103	95 687
SUMMA INTÄKTER		2 175 527	2 123 724
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 574 036	-1 712 704
Personalkostnader		-82 255	-80 125
Avskrivningar		-496 329	-304 174
Summa Rörelsens kostnader		-2 152 620	-2 097 003
RÖRELSERESULTAT		22 907	26 721
<u>Finansiella poster</u>			
Finansiella intäkter		4 900	4 349
Räntekostnader		-499 574	-732 381
Summa Finansiella Poster		-494 674	-728 032
ÅRETS RESULTAT		-471 767	-701 311

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		62 990 865	63 480 675
Installationer egen fastighet		117 337	123 856
Summa Anläggningstillgångar	4	63 108 202	63 604 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 908	0
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	11 072	50 377
Övriga kortfristiga fordringar		74 166	74 166
Summa Kortfristiga fordringar		99 146	124 543
Kassa, Bank och Plusgiro	6	353 446	85 945
Summa Omsättningstillgångar		452 592	210 488
Summa Tillgångar		63 560 794	63 815 019

AMH CS
CJ MR

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		40 038 096	40 038 096
Upplåtelseavgifter		2 418 018	2 396 198
Yttre underhållsfond		342 381	430 878
Summa Bundet eget kapital		42 798 495	42 865 172
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-2 916 873	-2 304 059
Årets resultat		-471 767	-701 311
Summa fritt eget kapital		-3 388 640	-3 005 370
Summa Eget Kapital	7	39 409 855	39 859 802
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	23 495 100	23 043 900
Summa Långfristiga Skulder		23 495 100	23 043 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 520	477 245
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	126 851	117 978
Skatteskulder		103 515	205 826
Övriga kortfristiga skulder		58 449	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	197 504	110 268
Summa Kortfristiga Skulder		655 839	911 317
Summa Eget kapital och Skulder		63 560 794	63 815 019
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		24 107 000	23 112 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ANNA
S
CJ R

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från 1 januari 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. den 1 januari 2014.
Redovisningsprincipen har ändrats vad avser avskrivningar.
Byggnader och ombyggnationer skrivs nu av efter en 100-årig avskrivningsplan.
Markarbeten och Installationer skrivs av efter en 20-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Nettoomsättning

	2014	2013
Hyror, bostäder	95 448	95 448
Hyror, lokaler	1 185 072	1 163 304
Årsavgifter	833 904	769 285
Nettoomsättning	2 114 424	2 028 037

ANNA
C. J. M.
C. W.

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	75 579	88 545
Uppvärmning	362 861	378 651
Sophantering/Renhållning	35 582	35 416
Vatten och avlopp	40 024	33 638
Hissar service	14 315	20 848
Lokalvård	40 605	86 866
Snöröjning	8 906	10 219
Förbrukningsinventarier	1 198	10 581
Förbrukningsmaterial o dyl.	10 895	21 556
Mötes- och resekostnader	10 729	12 113
Kabel-Tv	13 546	13 542
Datakommunikation och post etc	8 503	7 333
Revisionsarvode	26 312	27 992
Redovisningstjänster	39 644	41 712
Teknisk förvaltning	7 996	0
Serviceavg branschorgan	4 710	4 595
Bankkostnader	28 453	7 027
Advokatkostnader	101 986	29 060
Övriga externa tjänster	69 034	34 722
Konsultarvode stambyte	15 000	16 560
Konsultarvode upphandling	25 000	22 000
Konsultarvode förhandling	30 000	46 596
Konsultarvode juridik/administration	55 000	29 700
Konsultarvode gårdsprojekt	20 000	27 500
Konsultarvode Veterankraft övrigt	30 542	139 555
Underhåll	352 262	424 944
Fastighetsskatt	104 433	104 230
Fastighetsförsäkringar	40 921	37 203
Övriga externa kostnader	1 574 036	1 712 704

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader och Mark		
Byggnader	29 186 698	29 186 698
Standardförbättring ombyggnader	9 244 397	8 764 921
Årets standardförbättringar byggnader	0	479 476
Ingående avskrivningar	-834 932	-642 777
Årets avskrivningar	-384 310	-192 155
Markarbeten	2 110 012	2 110 012
Ingående avskrivn. Markarbeten	-105 500	0
Årets avskrivningar markarbeten	-105 500	-105 500
Mark	23 880 000	23 880 000
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	62 990 865	63 480 675
Installationer egen fastighet		
Installationer egen fastighet	130 375	130 375
Ingående avskrivn. installationer	-6 519	0
Årets avskrivningar installationer	-6 519	-6 519
Utgående planenligt restvärde		
Installationer	117 337	123 856
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	63 108 202	63 604 531

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	0	40 921
ComHem kabel TV	3 550	3 223
Stockholm Vatten	0	3 451
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 812	2 782
Bostadsrätterna, förutbet. årsavgift	4 710	0
Summa Förutbetalda		
kostn/uppl.intäkter	11 072	50 377

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	23	0
Företagskonto	353 421	85 943
Sparkonto	2	2
Summa Kassa och Bank	353 446	85 945

AMH CS AM
W R

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 038 096	2 396 198	430 878	-2 304 059	-701 311
Årets inbetalning		21 820			
Avsättning yttre fond			126 942	-126 942	
Ianspråktagande yttre fond			-215 439	215 439	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-701 311	701 311
Årets resultat					-471 767
Belopp vid årets utgång	40 038 096	2 418 018	342 381	-2 916 873	-471 767

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 23 495 100 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

- Lån 1:** 500 000 är placerat till en rörlig ränta.
- Lån 2:** 5 933 900 är placerat till en rörlig ränta
- Lånet löper med en amortering på 34 300 kronor per månad.
- Lån 3:** 6 311 200 är placerat till en rörlig ränta.
- Lånet löper med en amortering på 34 300 kronor per månad.
- Lån 4:** 750 000 är placerat till en rörlig ränta.
- Lån 5:** 500 000 är placerat till en rörlig ränta.
- Lån 6:** 3 000 000 är placerat till en rörlig ränta.
- Lån 7:** 3 500 000 är placerat till en rörlig ränta.
- Lån 8:** 1 250 000 är placerat till en rörlig ränta.
- Lån 9:** 1 250 000 är placerat till en rörlig ränta.
- Lån 10:** 500 000 är placerat till en rörlig ränta.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Stockholm Vatten	236	0
Upplupna elkostnader	7 212	0
Upplupna kostnader sopor	1 050	0
Upplupna kostnader värme	68 761	0
Beräknat revisionsarvode	23 700	21 000
Upplupna räntekostnader	11 145	4 768
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	85 400	84 500
Uppl. kostnader/förutbet. intäkter	197 504	110 268

ANCH
CSDM
C/R

Bostadsrättsföreningen Staren 8
Org. Nr 769606-0123

Underskrifter

Stockholm 2015-05-13


Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 8


Hans Redtzer


Carl Sahlin


Caroline Jonsäter


Liselotte Malmberg


Alexandra Rosberg Hixman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5-2015



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 revisionssed 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 13 maj 2015



Ole Deurell

Auktoriserad revisor