

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Starrbäcksgatan 9

Org.nr. 769603-4243



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

Kontaktinformation

Postadress: Starrbäcksgatan 9, 172 74 Sundbyberg
Mail: brf_starrback9@yahoo.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

7#
AMM
↓

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Kranen 20 i Sundbybergs kommun, förvärvades 2003-06-18. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Starrbäcksgatan 9 a-d. Byggnaden uppfördes år 1989 och har värdeår 1989.

Den totala byggnadsyta uppgår till 5562 kvm, varav 5176 kvm utgör lägenhetsyta och 386 kvm lokalyta. I föreningen finns också 65 garageplatser.

Lägenhetsfördelning
20 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 61 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och hyresförlustförsäkring.

Genomförda åtgärder tidigare år	År
Fasadrenovering mot Starrbäcksgatan	2014
Upprustning av grillplats	2014
Kontroll av tätskikt (visst område)	2014
Dränering ut mot Vegagatan,	2014
Tätning av fasad	2014
Ny grind mot Starrbäcksgatan	2014
Bättringsmålning tak	2013
Takmålning	2012
Nytt staket mot Vegagatan	2012
Fläktbyten, OVK	2011
Målning av trapphus	2007
Badrumsrenovering	2004

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning, inklusive fastighetsskötsel, finns tecknat med FSS Fastighetsservice AB.

Avtal om **ekonomisk förvaltning** finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen registrerades 1998-09-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-05-30.

Föreningen är idag medlem hos Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 92 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 93. Under året har 4 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1108 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-26, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Norrbom	ordförande
Ylva Hultman	ekonomi
Thomas Töpfer	sekreterare
Thomas Kedvik	fastighet
Ann-Marie Hellgren	administration
Margaretha Olén	suppleant
Gustav Stetler	suppleant

Till **Revisor** har valts Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema.

Till **Revisorssuppleant** valdes Staffan Zander.

Valberedningen består av Johan Hedberg och Eva Brostedt Fritzsche.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 13 st. Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning

7#.
AMM
J

av fastigheten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

För andra året i rad har styrelsen beslutat att sänka avgifterna med 5 % from 2016-01-01.

Under året har föreningen genomfört en funktionskontroll av varmvattenkranar samt stamspolning i samtliga lägenheter.

Det har upprättats arrendeavtal med de medlemmar som har lägenhet på bottenplan ut mot Vegagatan.

Föreningen har under året återställt den del av marken som förstördes vid arbetet av tätningen mot fasaden samt genomfört en garantimålning av gårdshuset. I garagen har man under året ersatt stålbalkar i golven.

Det har upprättats ett arrendeavtal med Kranen 19. Avtalet gäller deras rätt att nyttja föreningens del av marken under deras ombyggnation.

Föreningens resultat för år 2015 är ca 118 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 om ca -574 kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av lägre reparations- och underhållskostnader under 2015 jämfört med föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med ca 796 kkr och exkluderar man dem blir resultatet ca 914 kkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. De flesta av driftkostnaderna är lägre än föregående år. Även övriga kostnader är lägre än år 2014. Räntekostnaderna har minskat med ca 66 kkr jämfört med år 2014. I föreningen pågår regelbundet ett arbete med

att se över föreningens kostnader och detta arbete ger resultat till nytta för medlemmarna.

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen planerar följande åtgärder under 2016:

Planerade åtgärder	År
Ny fjärrvärmecentral	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2017

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kkr	4314	4244	4409	4369	4519
Resultat efter finansiella poster, kkr	118	-574	287	-115	265
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	627	628	654	654	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6921	6921	7021	7161	7357
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,6	2,8	3,3	3,4	3,4
Fastighetens belåningsgrad, % *	39	38	39	39	40

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

7H.
Aly
↓

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-4 590 438
Årets vinst	<u>117 725</u>
	-4 472 713
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	274 344
I ny räkning överföres	<u>-4 747 057</u>
	-4 472 713

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

7th.
Quack
↓

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	4 314 500	4 244 493
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 314 500	4 244 493
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 077 276	-2 629 930
Övriga externa kostnader	3	-291 168	-297 894
Personalkostnader	4	-116 428	-113 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-795 994	-795 995
Summa rörelsens kostnader		-3 280 866	-3 837 295
Rörelseresultat		1 033 634	407 198
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-915 909	-981 521
Summa finansiella poster		-915 909	-981 521
Resultat efter finansiella poster		117 725	-574 323
Årets resultat		117 725	-574 323

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	89 299 164	90 085 020
Inventarier, verktyg och installationer	6	74 581	84 719
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		73 804	73 804
Summa materiella anläggningstillgångar		89 447 549	90 243 543
Summa anläggningstillgångar		89 447 549	90 243 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 000
Övriga fordringar		124 696	7 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 327	60 763
Summa kortfristiga fordringar		184 023	69 005
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 289 080	1 289 080
Summa kortfristiga placeringar		1 289 080	1 289 080
Kassa och bank		1 943 662	1 529 617
Summa omsättningstillgångar		3 416 765	2 887 702
SUMMA TILLGÅNGAR		92 864 314	93 131 245

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		60 108 399	60 108 399
Yttre reparationsfond		1 910 611	1 636 267
Summa bundet eget kapital		62 019 010	61 744 666
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 590 438	-3 741 771
Årets resultat		117 725	-574 323
Summa fritt eget kapital		-4 472 713	-4 316 094
Summa eget kapital		57 546 297	57 428 572
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 410 000	34 500 000
Övriga skulder		5 200	5 200
Summa långfristiga skulder		34 415 200	34 505 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 000	0
Leverantörsskulder		33 631	171 468
Aktuell skatteskuld		243 940	241 861
Övriga skulder		0	889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	535 246	783 255
Summa kortfristiga skulder		902 817	1 197 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 864 314	93 131 245
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		50 802 000	50 802 000
		50 802 000	50 802 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader: 1%

Fastighetsförbättringar: 2%

Maskiner och inventarier: 10%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostadsrätter	3 127 837	3 128 528
	Hysesintäkter bostäder	292 993	287 244
	Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	293 166	292 950
	Hysesintäkter garage	417 849	414 348
	Överlåtelseavgifter	0	1 113
	Övriga intäkter	182 655	120 310
	Summa nettoomsättning	4 314 500	4 244 493
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-74 984	-75 343
	Städning och entrémattor	-96 720	-109 557
	Snöröjning och sandning	-29 778	-11 590
	Elavgifter	-141 922	-147 389
	Fjärrvärme	-461 460	-588 784
	Vatten och avlopp	-71 794	-97 056
	Sophämtning	-155 561	-154 855
	Förbrukningsmaterial/-inventarier	-7 776	-15 434
	Kabel tv	-60 172	-59 469
	Reparationer och underhåll	-794 509	-1 199 750
	Försäkringspremier	-41 323	-42 989
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-122 789	-121 151
	Övriga driftkostnader	-18 488	-6 563
	Summa driftkostnader	-2 077 276	-2 629 930
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	-102 284	-117 565
	Revisionsarvode	-19 754	-19 137
	Konsultarvoden	-14 203	-865
	IT tjänster, telefoni	-131 351	-127 844
	Kundförluster	0	-13 725
	Medlems- och serviceavgifter	-4 901	-4 901
	Bankkostnader	-2 591	-2 549
	Övriga administrationskostnader	-16 084	-11 308
	Summa övriga externa kostnader	-291 168	-297 894
Not 4	Personal	2015	2014
	Styrelsearvoden, löner och ersättningar	-89 047	-86 800
	Sociala kostnader	-27 381	-26 676
	Summa	-116 428	-113 476

7H.
AMH
9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 981 337	98 944 164
	Inköp	0	37 173
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 981 337	98 981 337
	Ingående avskrivningar	-8 896 317	-8 110 461
	Årets avskrivningar	-785 856	-785 856
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 682 173	-8 896 317
	Utgående redovisat värde	89 299 164	90 085 020
	Redovisat värde byggnader	64 633 300	65 372 318
	Redovisat värde fast.förbättringar	1 928 251	1 975 089
	Redovisat värde mark	22 737 613	22 737 613
	Summa redovisat värde	89 299 164	90 085 020
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	91 448 000	91 448 000
	varav byggnader:	53 240 000	53 240 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	487 570	407 912
	Inköp	0	79 658
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487 570	487 570
	Ingående avskrivningar	-402 851	-392 712
	Årets avskrivningar	-10 138	-10 139
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-412 989	-402 851
	Utgående redovisat värde	74 581	84 719
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkring	6 719	7 058
	Förutbetald kabel tv/bredband	46 197	44 172
	Övriga förutbetalda kostnader	6 411	9 533
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 327	60 763
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
	Kategori		
	Nordea Likviditetsinvest, ans	1 289 080	1 289 080
	Summa övriga kortfristiga placeringar	1 289 080	1 289 080
	Marknadsvärde	1 549 805	1 554 693

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatskapital	Uppl. avgifter	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	55 132 812	4 975 587	1 636 267	-4 316 094
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämman 2015:				
Avsättning till yttre fond			274 344	-274 344
Årets vinst				117 725
Belopp vid årets utgång	55 132 812	4 975 587	1 910 611	-4 472 713

Not 10 Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 1 år	90 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	360 000	0
Amortering efter 5 år	34 050 000	34 500 000
Summa skulder till kreditinstitut	34 500 000	34 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2018-04-30	2,87	0	12 000 000
Stadshypotek	2017-03-30	2,42	0	13 500 000
Stadshypotek	2016-03-30	0,79	90 000	9 000 000
Summa			90 000	34 500 000
Avgår kortfristig del				90 000
Summa långfristiga skulder				34 410 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	54 450	55 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	393 551	372 810
Upplupen fjärrvärmekostnad	55 554	150 906
Upplupna rep./UH kostnader	0	114 095
Övriga upplupna kostnader	31 691	90 444
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 246	783 255

74.
9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Sundbyberg, 2016-04-14



Ylva Hultman



Thomas Kedvik



Jonas Norrbohm




Thomas Töpfer



Ann-Marie Hellgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2016.



Matthias Vidh
Godkänd revisor Far

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Starrbäcksgatan 9
Org.nr 769603-4243

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 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 Brf Starrbäcksgatan 9s finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

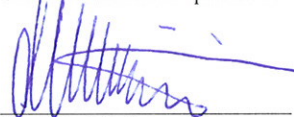
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sollentuna den 22 april 2016



Matthias Vidh
Godkänd revisor, FAR

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 033 634	407 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	795 994	795 995
Erlagd ränta	-915 909	-981 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	913 719	221 672
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 000	14 429
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-116 017	43 148
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-137 837	-7 369
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-246 820	38 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 045	309 964
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-37 173
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-79 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-116 831
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	90 000	0
Amortering långfristiga lån	-90 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Förändring av likvida medel	414 045	-306 867
Likvida medel vid årets början	2 818 697	3 125 564
Likvida medel vid årets slut	3 232 742	2 818 697

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

g
J.H.
O.H.