

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31  
Brf Starrbäcksgatan 9



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

### Kontaktinformation

Postadress: Starrbäcksgatan 9, 172 74 Sundbyberg  
Mail: [brf\\_starrback9@yahoo.se](mailto:brf_starrback9@yahoo.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)  
Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# 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 i tiden.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2003 06 18 fastigheten Kranen 20 i Sundbybergs kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Starrbäcksgatan 9 a-d. Byggnaden uppfördes år 1989 och har värdeår 1989.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 5634 kvm, varav 5254 kvm utgör lägenhetsyta och 380 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 st (61) upplåtna med bostadsrätt och 3 st (3) med hyresrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % av föreningens totala intäkter år 2013.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och hyresförlustförsäkring.

## Fastighetens tekniska status

Genomförda åtgärder	År
Takmålning	2012
Nytt staket mot vegagatan	2012
Fläktbyten, OVK	2011
Målning av trapphus	2007
Badrumsrenovering	2004

Till det planerade underhållet samlas medel via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med FSS Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998 09 29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003 06 11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2003 05 08.

## Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar. Under året har 7 (5) överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 6 st hyresgäster varav 3 st avser lägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1000 kr.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013 05 29, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Norrbom	ledamot
Ylva Hultman	ledamot
Erika Sladius	ledamot
Thomas Kedvik	ledamot
Thomas Töpfer	ledamot
Jean-Pierre Pellicano	suppleant
Margaretha Olén	suppleant

## Revisor

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

## Valberedning

Ann-Marie Hellgren  
Eva Brostedt Ritche

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Verksamhetsberättelse 2013

Föreningen har gjort följande arbeten under verksamhetsåret:

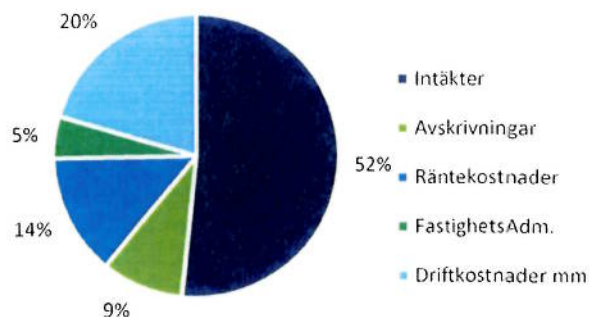
- Staketet mot Vegagatan har blivit färdigställt
- 3 lägenheter har tagit upp altandörrar mot Vegagatan
- Fasadenovering mot Starrbäcksgatan har påbörjats
- Våra hyreslägenheter har fått vissa individuella förbättringar, ex.vis byte av vitvaror
- Arbetet med att lokalisera vatteninträngning i garaget har påbörjats
- Bättringsmålning av taken har genomförts
- Vår & höststädning har genomförts av delar av föreningens medlemmar

### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är ca 287 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på ca -115 kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av lägre kostnader för reparationer och underhåll och räntor jämfört med föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med ca 787 kkr och exkluderar man dem blir resultatet ca 1074 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatfördelning



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. Flera av driftkostnaderna har dessutom minskat jämfört med tidigare år. Reparationer och underhåll visar en stor minskning vilket har sin förklaring i ommålning av yttertaket som till stora delar genomfördes under år 2012. Räntekostnaderna har också minskat vilket är resultatet av en extraamortering om 700 kkr på ett av fastighetslånen. I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna och för närvarande håller man bl.a. på med att se över värmesystemet som man idag delar med grannfastigheten.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	654	654	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7021	7161	7357	7491
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,3	3,4	3,4	3,7
Fastighetens belåningsgrad, % *	39	39	40	40

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-3 754 127
Årets vinst	<u>286 700</u>
	-3 467 427
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	274 344
I ny räkning överföres	<u>-3 741 771</u>
	-3 467 427

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

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och

inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

### Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är insatser och upplåtelseavgifter. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder*- ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t ex föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder*- kan vara förskottsibetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		4 264 739	4 265 385
Övriga rörelseintäkter		143 821	103 753
		<b>4 408 560</b>	<b>4 369 138</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 212 127	-1 269 945
Fastighetsförsäkring		-43 076	-41 556
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3	-120 710	-136 990
Fastighetsadministration	4	-405 967	-414 043
Summa fastighetskostnader		<b>-1 781 880</b>	<b>-1 862 534</b>
<b>Driftnetto 1</b>		<b>2 626 680</b>	<b>2 506 604</b>
Reparationer och underhåll	5	-371 387	-600 729
<b>Driftnetto 2</b>		<b>2 255 293</b>	<b>1 905 875</b>
Avskrivningar enligt plan	6	-787 285	-774 420
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 468 008</b>	<b>1 131 455</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 181 320	-1 246 901
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>286 700</b>	<b>-115 250</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>286 700</b>	<b>-115 250</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	90 833 703	91 561 346
Maskiner och inventarier	8	15 200	17 372
Pågående nyanläggningar av materiella anläggningstillgångar - Värmeanläggning / Staket		73 804	73 804
		<u>90 922 707</u>	<u>91 652 522</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 922 707</b>	<b>91 652 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		15 429	0
Övriga fordringar		21 649	15 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 504	59 612
		<u>126 582</u>	<u>75 584</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Fonder	10	1 289 080	1 289 080
		<u>1 289 080</u>	<u>1 289 080</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 836 484</b>	<b>1 554 742</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 252 146</b>	<b>2 919 406</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 174 853</b>	<b>94 571 928</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		55 132 812	55 132 812
Yttre reparationsfond		1 361 923	1 125 034
Upplåtelseavgifter		4 975 587	4 975 587
		<u>61 470 322</u>	<u>61 233 433</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 754 127	-3 401 988
Årets resultat		286 700	-115 250
		<u>-3 467 427</u>	<u>-3 517 238</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 002 895</b>	<b>57 716 195</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	35 000 000	35 700 000
Depositioner		5 600	5 400
		<u>35 005 600</u>	<u>35 705 400</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		178 837	293 207
Skatteskulder	13	257 700	269 948
Övriga kortfristiga skulder		0	7 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	729 821	579 448
		<u>1 166 358</u>	<u>1 150 333</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 174 853</b>	<b>94 571 928</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		50 802 000	50 802 000
		<u>50 802 000</u>	<u>50 802 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**2013-01-01  
2013-12-312012-01-01  
2012-12-31

<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalning från kunder mm	4 393 131	4 483 139
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-2 053 611	-2 322 449
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor mm och skatter</b>	<b>2 339 520</b>	<b>2 160 690</b>
Erhållen ränta mm	12	196
Erlagd ränta mm	-1 181 320	-1 246 901
Inbetalda skatter	-119 000	-131 358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 039 212</b>	<b>782 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-57 470	-568 223
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-57 470</b>	<b>-568 223</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Amortering av långfristiga skulder	-700 000	-975 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-700 000</b>	<b>-975 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>281 742</b>	<b>-760 596</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 843 822</b>	<b>3 604 418</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 125 564</b>	<b>2 843 822</b>

711

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämplade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämplade i årsredovisningen:

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2%
Maskiner och inventarier	10%

### Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## RESULTATRÄKNING

Not 1 Rörelsens intäkter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	3 258 180	3 258 180
Hysesintäkter bostäder	298 968	295 920
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	290 886	294 390
Hysesintäkter garage	416 705	416 895
Överlåtelseavgifter	3 000	2 000
Övriga intäkter	140 821	101 753
<b>Summa</b>	<b>4 408 560</b>	<b>4 369 138</b>

## FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel, inkl extradeb	-73 872	-71 941
Städning	-60 211	-67 264
Entremattor	-22 929	-22 944
Förbrukningsmaterial /-inventarier	-4 286	-3 963
Snöröjning och sandning	-9 150	-35 483
Sotning	-4 222	0
Elavgifter	-151 720	-147 015
Fjärrvärme	-619 792	-656 038
Vatten och avlopp	-61 836	-54 616
Sophämtning	-137 597	-143 728
Hissbesiktning	-3 878	-3 829
Bevakning och jour	-2 470	-4 652
Kabel tv, telefoni	-60 164	-58 472
<b>Summa</b>	<b>-1 212 127</b>	<b>-1 269 945</b>

Not 3 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1210 kr/lgh	-76 230	0
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1365 kr/lgh	0	-87 360
Fastighetsskatt hyreshus lokaler, 1%	-44 480	-49 630
<b>Summa</b>	<b>-120 710</b>	<b>-136 990</b>

Not 4 Fastighetsadministration	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltningskostnad inkl extradebitering	-113 838	-113 514
Styrelsearvoden inkl sociala kostnader	-107 633	-109 552
Revisionsarvoden	-21 180	-15 595
Konsultarvoden	-14 227	-24 781
IT tjänster	-124 548	-124 716
Fastighetsägareföreningen, Hyresgästföreningen	-4 955	-5 379
Övriga administrationskostnader	-19 586	-20 506
<b>Summa</b>	<b>-405 967</b>	<b>-414 043</b>

Not 5 Reparationer och underhåll	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer och underhåll bostäder och lokaler	-64 574	-46 796
Reparationer och underhåll gemensamma ytor	-45 940	-50 016
Reparationer och underhåll installationer	-58 729	-37 603
Reparationer och underhåll utvändigt, inkl markytor	-202 144	-466 314
<b>Summa</b>	<b>-371 387</b>	<b>-600 729</b>

Not 6 Avskrivningar enligt plan	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader, 1%	-739 018	-739 018
Fastighetsförbättringar, 2%	-46 095	-33 230
Inventarier, 10%/20%	-2 172	-2 172
<b>Summa</b>	<b>-787 285</b>	<b>-774 420</b>

## BALANSRÄKNING

### Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 639 430	96 639 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 639 430</b>	<b>96 639 430</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 051 463	-6 312 445
Årets avskrivningar enligt plan	-739 018	-739 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 790 481</b>	<b>-7 051 463</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>88 848 949</b>	<b>89 587 967</b>
Varav markvärde	22 737 613	22 737 613
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	53 240 000	52 677 000
Mark	38 208 000	26 286 000
<b>Summa</b>	<b>91 448 000</b>	<b>78 963 000</b>

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Fastighetsförbättringar - underhåll badrum</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 247 264	1 661 498
Årets anskaffningar	57 470	585 766
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 304 734</b>	<b>2 247 264</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-273 885	-240 655
Årets avskrivningar enligt plan	-46 095	-33 230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-319 980</b>	<b>-273 885</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 984 754</b>	<b>1 973 379</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>90 833 703</b>	<b>91 561 346</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	407 912	407 912
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>407 912</b>	<b>407 912</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-390 540	-388 368
Årets avskrivningar enligt plan	-2 172	-2 172
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-392 712</b>	<b>-390 540</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>15 200</b>	<b>17 372</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	6 964	6 957
Förutbetald kostnad kabel tv/bredband	43 996	43 677
Förutbetald ekonomisk förvaltning	29 314	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 230	8 978
<b>Summa</b>	<b>89 504</b>	<b>59 612</b>

**Not 10 Fonder**

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Likviditetsinvest		
Ingående balans	1 289 080	1 289 080
Årets förändring av innehav	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>1 289 080</b>	<b>1 289 080</b>
Marknadsvärde per balansdagen	1 545 514	1 528 155

**Not 11 Förändring i eget kapital**

	Insats- kapital	Yttre rep.fond	Uppl. avgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 132 812	1 125 034	4 975 587	-3 401 988	-115 250	57 716 195
Disposition enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma		236 889		-352 139	115 250	
Årets resultat					286 700	
<b>Utgående balans</b>	<b>55 132 812</b>	<b>1 361 923</b>	<b>4 975 587</b>	<b>-3 754 127</b>	<b>286 700</b>	<b>58 002 895</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	Oms.dag	ränta 31/12	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek, 437934	2014 03 30	4,19%/4,19%	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek, 610115	2015 12 30	2,67%/2,67%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek, 652441	2018 04 30	2,87%/2,82%	12 000 000	12 700 000
Varav kortfristig del, amortering 2014/2013			0	0
<b>Summa</b>			<b>35 000 000</b>	<b>35 700 000</b>
Kortfristig del			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			35 000 000	35 700 000
<b>Total skuld</b>			<b>35 000 000</b>	<b>35 700 000</b>

**Not 13 Skatteskulder**

	2013-12-31	2012-12-31
IB skatteskuld enligt slutskattsedel	136 990	132 958
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder och lokaler	120 710	136 990
<b>Summa</b>	<b>257 700</b>	<b>269 948</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna utgiftsräntor	97 767	97 767
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	333 020	287 459
Upplupen fjärrvärmekostnad	168 193	102 700
Upplupen kostnad vatten och avlopp	4 368	0
Upplupna reparationskostnader	71 550	35 640
Övriga upplupna kostnader	54 923	55 882
<b>Summa</b>	<b>729 821</b>	<b>579 448</b>

Sundbyberg den 26 april 2014

  
Ylva Hultman


  
Erika Sladius

  
Jonas Norrbohm

  
Thomas Kedvik

  
Thomas Töpfer

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2014.

  
Matthias Vidh  
Godkänd revisor Far

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 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 2013-12-31 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 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 lagen 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.

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.

Sollentuna den 28 april 2014



Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR