Årsredovisning

för

Brf Kungssätra

769616-0642

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Kungssätra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Björnsätra 1

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-16 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marcus Johansson	Ordförande
Victor Bleichner	Kassör
Timea Czifra	Sekreterare
Linn Andersson	Ledamot
Markus Faleij	Ledamot
Claes-Henrik Merkel	Ledamot
Joakim Fläder	Suppleant
Riina Lindqvist	Suppleant
Britt-Marie Noren	Suppleant

I tur att avgå är Marcus Johansson, Victor Bleichner, Markus Faleij och Joakim Fläder

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklund & Partners Revision KB.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/5 2011
Två extrastämmor hölls den 4/8 2011 respektive 15/11 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 16 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har anställt Rolf Örnehed, en allt-i-allo som kan ta hand om lättare fastighetsskötsel

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalats med 42 399 kr.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.

Fastighetsskötsel har gjorts av Österdahls fastighetsförvaltning och städning har skötts av Jobb87 Allservice.

Fastigheten
Föreningens fastighet består av 55 st medlemslägenheter varav 11 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 14 st bostäder samt 1 st lokal som är outhyrd.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
- Åtgärdat vattenläckage i hus 14.
- Ny parkering på grund av nybyggnation på den äldre parkeringen.
- Anställning av Rolf Örnehed.
- Upprustning av hyreslägenheter.
- Bytt utebelysning.
- Slutfört dörrprojektet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:
- Undersöka möjligheterna att genomföra s.k. relining av avloppen för att komma till rätta med problemen som finns i vissa lägenheter.
- Fortsatt upprustning av hyresrätter.
- Undersöka möjligheterna att bygga om utrymmen i fastigheterna till lägenheter.

Ekonomi
Taxeringsvärdet för fastigheten är 26 717 000 kr varav 7 200 000 kr avser mark, tomträtt.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 26 400 000 kr samt lokaler 317 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade

Skatter och avgifter
Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 1 977 852
årets förlust	- 436 120
summa	- 2 413 972

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 2 413 972

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 730 491	2 737 209
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-271 654	-212 073
Reparationer och underhåll	3	-445 269	-240 047
Taxebundna kostnader	4	-841 223	-917 517
Övriga driftskostnader	5	-258 754	-260 679
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-141 534	-120 843
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-54 565	-53 802
Fastighetsskatt	8	-93 008	-91 283
Rörelseresultat före avskrivningar		**624 484**	**840 965**
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	9,10	-258 409	-207 863
Rörelseresultat		**366 075**	**633 102**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		32 468	14 657
Skatteränta ej skattepliktig		277	-140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 622	-762 729
Kapitalkostnader		-3 580	-2 797
		-844 457	**-751 009**
Resultat efter finansiella poster		**-478 382**	**-117 907**
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		42 262	0
Årets resultat		**-436 120**	**-117 907**

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	9,10	45 010 704	44 103 670
Summa anläggningstillgångar		**45 010 704**	**44 103 670**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter/hyror		13 410	16 771
Övriga kortfristiga fordringar		197 577	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 726	81 049
		292 713	**97 820**
Kassa, bank och värdepapper			
Kassa och bank		1 952 063	3 581 088
Summa omsättningstillgångar		**2 244 776**	**3 678 908**
Summa tillgångar		**47 255 480**	**47 782 578**

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 295 000	22 195 500
Upplåtelseavgifter		3 532 223	1 770 183
		26 827 223	**23 965 683**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 977 852	-1 859 945
Årets resultat		-436 120	-117 907
		-2 413 972	**-1 977 852**
Summa eget kapital		**24 413 251**	**21 987 832**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	21 500 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		140 752	184 283
Leverantörsskulder		841 182	261 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	360 295	348 596
		1 342 229	**794 747**
		22 842 229	**25 794 747**
Summa eget kapital, och skulder		**47 255 480**	**47 782 578**
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

45

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %	4,00 %
Tvättstuga	4,00 %	4,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 942 592	1 850 986
Hyror bostäder	764 418	869 769
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	16 654	8 732
Vattenintäkter	2 865	5 632
Diverse intäkter	263	2 090
Förseningsavgifter	3 700	0
	2 730 492	**2 737 209**

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	23 137	27 347
Grovsopor	79 505	50 084
Serviceavtal hiss	10 870	10 728
Serviceavtal	18 144	18 485
Fastighetsskötsel entreprenad	60 744	43 382
Städning entreprenad	63 724	48 317
Gård	7 018	4 334
Förbrukningsmaterial	8 512	9 396
	271 654	**212 073**

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyreslägenhet	15 571	38 009
Fasad	17 588	0
Trapphus	52 528	0
Vind/källare	2 525	0
Gården	18 819	2 723
Garage/p-plats	617	0
VVS	61 304	30 350
Värmeanläggning	0	37 477
Tvättstuga	17 814	7 301
Elinstallationer	45 594	900
Hiss	3 850	4 024
Ventilation	0	3 452
Portar	5 090	0
Konsult	4 339	4 038
Soprum/sophus	10 125	66 835
Lås	40 482	10 550
Fastighetsunderhåll	149 023	34 388
	445 269	**240 047**

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	89 616	90 316
Värmekostnader	566 016	608 980
El-och gaskostnader	175 188	178 081
Sophämtning	10 403	40 140
	841 223	**917 517**

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	43 839	37 481
Avgäld	154 100	154 100
Kabel-TV	60 815	69 098
	258 754	**260 679**

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Revisionsarvode	12 250	12 000
Förvaltningsarvode	84 120	84 116
Konsultarvode	13 675	1 625
Administration	7 326	9 307
Trivselkostnader	620	870
Hyresförluster	11 030	31
Telefon	7 542	0
Avgift organisation	4 971	4 971
Kortidsinventarier	0	7 923
	141 534	**120 843**

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	12 166	10 603
Styrelsearvode	42 399	43 199
	54 565	**53 802**

8 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	93 008	91 283

9 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	104 574	104 574
Fastighetsförbättringar	128 316	77 770
Tvättstuga	25 519	25 519
	258 409	**207 863**

10 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 660 562	43 419 658
Inköp	1 165 443	1 240 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 826 005**	**44 660 562**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-556 892	-349 029
Årets avskrivningar	-258 409	-207 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-815 301**	**-556 892**
Utgående redovisat värde	**45 010 704**	**44 103 670**
Taxeringsvärden byggnader	19 517 000	19 517 000
Taxeringsvärden mark, tomträtt	7 200 000	7 200 000
	26 717 000	**26 717 000**

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga interimsfordringar	0	8 000
Förutbetald försäkring	19 523	16 506
Förutbetald kabel-TV	15 488	14 971
Förutbetald tomträttsavgäld	38 525	38 525
Förutbetalt serviceavtal	8 190	3 047
	81 726	**81 049**

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 195 500	1 770 183	-1 859 945	-117 907
Förändring under perioden	1 099 500	1 762 040		
Disposition av föregående års resultat:			-117 907	117 907
Årets resultat				-436 120
Belopp vid årets utgång	**23 295 000**	**3 532 223**	**-1 977 852**	**-436 120**

13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors-ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek	4,88%	2012-03-26	8 333 333	8 333 333
Swedbank Hypotek	3,19%		4 833 333	8 333 333
Swedbank	3,26%	2013-11-10	8 333 334	8 333 334
			21 500 000	**25 000 000**

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna styrelsearvode	42 800	42 800
Upplupna räntekostnader	62 439	67 937
Förutbetalda avgifter och hyror	204 149	200 759
Upplupet revisorsarvode	12 500	12 500
Upplupen kostnad vatten	12 580	12 300
Upplupen kostnad el	13 527	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 300	12 300
	360 295	**348 596**

Sätra den 28/5 2012

Marcus Johansson
Ordförande

Victor Bleichner
Kassör

Timea Czifra
Sekreterare

Linn Andersson
Ledamot

Markus Faleij
Ledamot

Claes-Henrik Merkel
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2012

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungssätra för år 2011.

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 ersättningsskyldig 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 maj 2012

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungssätra
Org nr 769616-0642

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kungssätra för år 2011

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 2011 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.