# Årsredovisning

för

# Brf Kungssätra

769616-0642

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Kungssätra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

# 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:

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

**2012-06-01 -- 2012-11-28**
Ordförande: Henrik Rangfelt
Kassör: Jonathan Lind Martinsson
Sekreterare: Timea Czifra
Ledamot: Clas-Henrik Merkel
Ledamot: Anders Åhström
Ledamot: Andreas Sjögren
Suppleant: Britt-Marie Noren
Suppleant: Åsa Eriksson
Suppleant: Riina Lindqvist

**From 2012-11-29**

Ordförande: Clas-Henrik Merkel
Kassör: Jonathan Lind Martinsson
Sekreterare: Timea Czifra
Ledamot: Anders Åhström
Ledamot: Mirja Ranta
Ledamot: Britt-Marie Noren
Suppleant: Åsa Eriksson
Suppleant: Riina Lindqvist
Suppleant: Mikael Eriksson

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

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Timea Cifra, Jonathan Lind Martinsson, Anders Åhström

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2012
Extra stämma hölls den 28 november 2012

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd med lönebidrag under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 56 638kr.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Österdahls AB

Fastigheten
Föreningens fastighet består av 55st medlemslägenheter varav 10st har överlåtits under året.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser eller underhållsarbeten skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Renovering av fasad under 2013
Stambyte under 2014

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

Årsavgifterna har under året höjts med närmare 10%.

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 1365kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

| **Flerårsöversikt (tkr)** | **2012** | **2011** | **2010** | **2009** | **2008** |
|---|---|---|---|---|---|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 687 | 652 | 621 | 556 | 528 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 7 217 | 7 217 | 8 392 | 8 392 | 8 392 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 24 | 46 | 47 | 42 | 39 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 152 | 149 | 161 | 147 | 143 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 20 | 24 | 24 | 24 | 23 |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -2 413 972 |
| reservering yttre fond | -80 151 |
| årets vinst | 22 788 |
| | **-2 471 335** |
| | |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -2 471 335 |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2012-01-01 -2012-12-31 | 2011-01-01 -2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 802 840 | 2 709 874 |
| Övriga rörelseintäkter | | 300 211 | 20 617 |
| | | **3 103 051** | **2 730 491** |
| **Rörelsens kostnader** | 2 | | |
| Reparationer och underhåll | | -341 771 | -440 930 |
| Driftskostnader | | -474 695 | -535 367 |
| Taxebundna kostnader | | -755 461 | -841 223 |
| Administrationskostnader | | -209 806 | -144 494 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | | -97 355 | -93 008 |
| Arvoden, löner ink. sociala avgifter | | -405 685 | -54 565 |
| Avskrivningar | | -264 429 | -258 409 |
| | | **-2 549 202** | **-2 367 996** |
| **Rörelseresultat** | | **553 849** | **362 495** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter | | 24 444 | 32 745 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -555 505 | -873 622 |
| | | **-531 061** | **-840 877** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **22 788** | **-478 382** |
| Justering statlig skatt | | 0 | 42 262 |
| **Årets resultat** | | **22 788** | **-436 120** |

# Balansräkning

| | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 44 746 276 | 45 010 704 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Hyres- och avgiftsfordringar | | 187 765 | 13 410 |
| Övriga fordringar | | 201 608 | 197 577 |
| Förutbetalda kostnader | 4 | 111 229 | 81 726 |
| | | **500 602** | **292 713** |
| ***Kassa och bank*** | | 2 593 375 | 1 952 063 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 093 977** | **2 244 776** |
| **Summa tillgångar** | | **47 840 253** | **47 255 480** |

# Balansräkning

| | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 5 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Inbetalda insatser | | 24 152 172 | 23 295 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 809 723 | 3 532 223 |
| Fond för yttre underhåll | | 80 151 | 0 |
| | | **28 042 046** | **26 827 223** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 494 123 | -1 977 852 |
| Årets resultat | | 22 788 | -436 120 |
| | | **-2 471 335** | **-2 413 972** |
| **Summa eget kapital** | | **25 570 711** | **24 413 251** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 21 500 000 | 21 500 000 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 134 224 | 841 182 |
| Skatteskulder | | 190 356 | 140 752 |
| Övriga skulder | | 9 978 | 0 |
| Upplupna kostnader | 7 | 257 336 | 156 146 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 177 648 | 204 149 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **769 542** | **1 342 229** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **47 840 253** | **47 255 480** |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| ***Övriga ställda panter och säkerheter*** | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 25 000 000 | 25 000 000 |
| | | **25 000 000** | **25 000 000** |
| **Ansvarsförbindelser** | | Inga | Inga |

# Tilläggsupplysningar

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

## Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

## Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|
| Byggnad | 0,25 % | 0,25 % |
| Fastighetsförbättringar | 4,00 % | 4,00 % |
| Tvättstuga | 4,00 % | 4,00 % |

### Not 1

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **Årsavgifter och hyror** | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 047 998 | 1 942 592 |
| Hyresintäkter bostäder | 682 691 | 764 418 |
| Hyresintäkter p-plats | 64 500 | 0 |
| Hyresintäkter förråd | 7 650 | 0 |
| Vatten | 0 | 2 865 |
| | **2 802 839** | **2 709 875** |

## Not 2

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **Reparationer och underhåll** | | |
| Hyresrätt | 97 728 | 15 571 |
| Bostadsrätt | 60 786 | 0 |
| Tvättstuga | 9 470 | 17 814 |
| Trapphus | 8 075 | 52 528 |
| Källarutrymme | 0 | 2 525 |
| Soprum | 0 | 10 125 |
| Dörrar och lås | 15 524 | 40 482 |
| VA | 38 364 | 61 304 |
| Ventilation | 6 700 | 0 |
| El | 12 339 | 45 594 |
| Hissar | 24 867 | 3 850 |
| Portar | 0 | 5 090 |
| Övriga rep/underh installation | 15 128 | 0 |
| Tak | 7 000 | 0 |
| Fasader | 2 531 | 17 588 |
| Fönster | 3 581 | 0 |
| Gård | 9 883 | 18 819 |
| Garage och p-platser | 0 | 616 |
| Vattenskada | 3 000 | 0 |
| Övriga rep /underhåll | 26 795 | 149 023 |
| | **341 771** | **440 929** |
| **Driftskostnader** | | |
| Fastighetsskötsel grundavtal | 51 045 | 60 744 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 7 018 |
| Snöröjning/sandning | 6 392 | 23 137 |
| Städning grundavtal | 57 463 | 63 724 |
| Övr besiktn/kontroll | 2 850 | 0 |
| Serviceavtal | 16 417 | 18 144 |
| Hiss serviceavtal | 8 621 | 10 870 |
| Övr. kostn. för köpta tjänster | 0 | 4 339 |
| Grovsopor | 14 545 | 79 505 |
| Fastighetsförsäkring | 45 183 | 43 839 |
| Tomträttsavgäld | 154 100 | 154 100 |
| Kabel-tv | 61 952 | 60 815 |
| Förbrukningsinventarier | 13 902 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 37 850 | 8 512 |
| Rep/underhåll förbrukningsinv. | 4 375 | 0 |
| Trivselkostnader | 0 | 620 |
| | **474 695** | **535 367** |
| **Taxebundna kostnader** | | |
| Elavgifter | 89 639 | 175 188 |
| Uppvärmning | 575 608 | 566 016 |
| Vatten | 76 839 | 89 616 |
| Sophämtning | 13 375 | 10 403 |
| | **755 461** | **841 223** |

| | | |
|---|---|---|
| **Administrationskostnader** | | |
| Telefon | 8 966 | 7 542 |
| Administration, kontorsmateriel | 21 689 | 7 326 |
| Förlust hyres-/avg-/kundfordr | 0 | 11 030 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 825 | 12 250 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 94 203 | 84 120 |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn | 3 750 | 0 |
| Konsultarvoden | 54 500 | 13 675 |
| Bankkostnader | 3 468 | 3 580 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 7 751 | 4 971 |
| Övriga externa kostnader | 2 654 | 0 |
| | **209 806** | **144 494** |
| **Fastighetsskatt/kommunal avgift** | | |
| Fastighetsskatt | 3 170 | 0 |
| Kommunal fastighetsavgift | 94 185 | 93 008 |
| | **97 355** | **93 008** |
| **Arvoden, löner och sociala avgifter** | | |
| Lön vicevärd | 220 243 | 0 |
| Styrelsearvode | 89 399 | 42 399 |
| Sociala avgifter | 94 083 | 12 166 |
| Premier för arbetsmarknadsförs | 1 960 | 0 |
| | **405 685** | **54 565** |
| **Avskrivningar** | | |
| Avskrivning byggnad | 104 574 | 104 574 |
| Avskrivning fastighetsförbättringar | 134 336 | 128 316 |
| Avskrivning tvättstuga | 25 519 | 25 519 |
| | **264 429** | **258 409** |

## Not 3 Byggnader och mark

| | **2012-12-31** | **2011-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 45 826 005 | 44 660 562 |
| Inköp | | 1 165 443 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **45 826 005** | **45 826 005** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -815 301 | -556 892 |
| Årets avskrivningar | -264 429 | -258 409 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 079 730** | **-815 301** |
| **Utgående redovisat värde** | **44 746 275** | **45 010 704** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 19 517 000 | 19 517 000 |
| Taxeringsvärden mark | 7 200 000 | 7 200 000 |
| | **26 717 000** | **26 717 000** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 44 746 275 | 45 010 704 |
| | **44 746 275** | **45 010 704** |

## Not 4 Förutbetalda kostnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetald försäkring | 25 660 | 19 523 |
| Förutbetald kabel-TV | 15 946 | 15 488 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 22 810 | 0 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 38 525 | 38 525 |
| Förutbetalt serviceavtal | 8 288 | 8 190 |
| | **111 229** | **81 726** |

## Not 5 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåt. avgifter | Fond yttre underhåll | Balans. resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 23 295 000 | 3 532 223 | 0 | -1 977 852 | -436 120 |
| Förändring under perioden | 857 172 | 277 500 | | | |
| Reservering yttre fond | | | 80 151 | -80 151 | |
| Utdelning | | | | -436 120 | 436 120 |
| Årets resultat | | | | | 22 788 |
| **Belopp vid årets utgång** | **24 152 172** | **3 809 723** | **80 151** | **-2 494 123** | **22 788** |

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2012-12-31 | Lånebelopp 2011-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank Hypotek | 3,37 | | 8 333 333 | 8 333 333 |
| Swedbank Hypotek | 3,19 | | 4 833 333 | 4 833 333 |
| Swedbank Hypotek | 3,26 | 2013-11-10 | 8 333 334 | 8 333 334 |
| | | | **21 500 000** | **21 500 000** |

## Not 7 Upplupna kostnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupet revisorsarvode | 12 700 | 12 500 |
| Upplupet styrelsearvode | 66 000 | 42 800 |
| Upplupna arbetsgivareavgifter | 19 000 | 12 300 |
| Upplupen kostnad för vatten | 0 | 12 580 |
| Upplupna räntekostnader | 53 001 | 62 439 |
| Upplupen kostnad el | 10 755 | 13 527 |
| Upplupen kostnad grovsopor | 1 526 | 0 |
| Upplupen kostnad värme | 93 903 | 0 |
| Upplupen kostand FORA | 450 | 0 |
| | **257 335** | **156 146** |

Sättra den 10/6 2013

Clas-Henrik Merkel
Ordförande

Jonathan Lind Martinsson
~~Kassör~~

Timea Czifra
Sekreterare

Anders Åhström
Ledamot

~~Mirja Ranta~~ Åsa Eriksson
~~Ledamot~~ Suplean

Britt-Marie Noren
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/6 2013

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 2012.

### *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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungssätra för år 2012

*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 13 juni 2013

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor