Årsredovisning

för

Brf Kungssätra

769616-0642

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Kungssätra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten
Föreningens fastighet Björnsätra 1 byggdes 1965 och har värdeår 1965. Byggnadens totalyta är 3855 kvm varav 3775 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 4249 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2025-06-30.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Österdahls Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

-Tommy Fronda från SBC anlitades som fasadkonsult.
-Tresson AB anlitades som entreprenör för fasadrenoveringen för en totalkostnad på 5 372 500 kr enligt upphandlingskontraktet.
Fasadrenoveringen påbörjades under hösten 2014 och ca 800 000 har belastat 2014.
Detta påverkar resultatet negativt, men kassaflödet har varit positivt.
-Huvuddelen av kostnaden för fasadrenoveringen kommer med i årsredovisningen för 2015. Vissa oförutsedda merkostnader tillkommer, uppskattningsvis ca 300 000 kr.

Byggnadens tekniska status
Planerad åtgärd

Planerad åtgärd: Fasadrenoveringen beräknas att bli klar under sensommaren 2015.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 58st medlemslägenheter varav 7st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 11st bostäder samt 1st lokal som är outhyrd. Under året har en lägenhet upplåtits till bostadsrätt.

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Clas-Henrik Merkel	Ordförande
Mikael Eriksson	Kassör
Mirja Ranta	Sekreterare
Hanna Karlsson	Ledamot
Riina Lindqvist	Suppleant
Joakim Waern	Suppleant
Henrik Rangfeldt	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, auktoriserad revisor. Ingen revisorsuppleant har blivit vald.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19:e maj 2014. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Henrik Rangfeldt.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 15 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd person under året. Under året har lön utbetalts med 178 679 kr varav 50% i lönebidrag från Arbetsförmedlingen.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 89 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 28 026 000kr varav 10 000 000kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 27 800 000kr samt lokaler 226 000kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 9 % från den 2014-01-01.

Skatter och avgifter
För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 119 417	2 952 877	3 103 050	2 730 492
Resultat efter fin. poster	-654 484	-428 314	22 788	-478 382
Soliditet (%)	54	54	53	52
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	736	672	687	652
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 739	6 907	7 217	7 217
Elkostnad/kvm totalyta	20	23	24	46
Värmekostnad/kvm totalyta	138	153	152	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	27	20	24
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	22	22	21	0

***Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*
***Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*
***Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 983 726
reservering yttre fond	-84 078
årets förlust	-654 484
	-3 722 288
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 722 288

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 119 417	2 952 877
Summa rörelseintäkter		**3 119 417**	**2 952 877**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 188 009	-1 625 938
Övriga externa kostnader	3	-184 932	-232 462
Arvoden och personalkostnader	4	-389 097	-365 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 043	-275 383
Summa rörelsekostnader		**-3 121 081**	**-2 499 779**
Rörelseresultat		**-1 664**	**453 098**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 087	24 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 907	-906 350
Summa finansiella poster		**-652 820**	**-881 412**
Resultat efter finansiella poster		**-654 484**	**-428 314**
Resultat före skatt		**-654 484**	**-428 314**
Årets resultat		**-654 484**	**-428 314**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 226 600	44 585 642
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 226 600**	**44 585 642**
Summa anläggningstillgångar		**44 226 600**	**44 585 642**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		972	29 213
Övriga fordringar		0	121 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	119 789	113 846
Summa kortfristiga fordringar		**120 761**	**264 676**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 989 819	4 097 771
Summa kassa och bank		**4 989 819**	**4 097 771**
Summa omsättningstillgångar		**5 110 580**	**4 362 447**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 337 180**	**48 948 089**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 962 395	29 412 395
Fond för yttre underhåll		248 307	164 229
Summa bundet eget kapital		**30 210 702**	**29 576 624**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 067 804	-2 555 412
Årets resultat		-654 484	-428 314
Summa		**-3 722 288**	**-2 983 726**
Summa eget kapital		**26 488 414**	**26 592 898**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 500 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		**21 500 000**	**21 500 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		733 784	108 371
Skatteskulder		86 286	177 824
Övriga skulder		8 250	10 918
Förutbetalda avgifter och hyror		223 236	195 922
Upplupna kostnader	9	297 210	362 156
Summa kortfristiga skulder		**1 348 766**	**855 191**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 337 180**	**48 948 089**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter		**25 000 000**	**25 000 000**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-654 484	-428 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		359 043	275 383
Betald skatt		-91 538	-12 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-386 979**	**-165 463**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		28 241	158 552
Förändring av kortfristiga fordringar		115 674	77 374
Förändring av leverantörsskulder		625 413	-25 853
Förändring av kortfristiga skulder		-40 301	124 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**342 048**	**168 645**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-114 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-114 750**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		550 000	466 000
Upplåtelseavgifter		0	984 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**550 000**	**1 450 500**
Årets kassaflöde		**892 048**	**1 504 395**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 097 771	2 593 375
Likvida medel vid årets slut		**4 989 819**	**4 097 770**

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50 %
Fastighetsförbättringar	3,70 %
Tvättstuga	4,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 348 520	2 092 614
Hyresintäkter bostäder	597 203	634 761
Hyresintäkter p-plats	60 000	59 500
Hyresintäkter förråd	3 050	3 800
Påminnelseavgift	1 700	1 350
Pantförskrivningsavgift	4 428	4 870
Överlåtelseavgift	6 663	12 230
Öres- och kronutjämning	-122	-46
Övriga erhållna bidrag	97 974	133 798
Övriga rörelseintäkter	0	10 000
	3 119 416	**2 952 877**

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	17 000	0
Snöröjning/sandning	4 434	13 294
Övr besiktn/kontroll	3 060	9 590
Serviceavtal	16 404	16 433
Hiss serviceavtal	16 389	7 145
Hyresrätt	5 408	29 454
Bostadsrätt	0	4 262
Tvättstuga	3 171	19 884
Källarutrymme	41 600	0
Dörrar och lås	14 851	29 204
Övriga gemensamma utrymmen	73 801	1 224
VA	1 225	37 432
Värme	0	3 312
Hissar	10 251	8 640
Portar	2 195	0
Fasader	805 312	0
Gård	0	241 229
Vattenskada	42 848	32 496
Övriga rep./underhåll	40 475	0
Elavgifter	78 205	88 300
Uppvärmning	531 615	582 657
Vatten	81 862	104 202
Sophämtning	16 318	18 496
Grovsopor	17 791	22 015
Fastighetsförsäkring	58 853	53 115
Tomträttsavgäld	154 100	154 100
Kabel-tv	65 180	63 794
Fastighetsskatt	2 260	2 260
Kommunal fastighetsavgift	83 400	83 400
	2 188 008	**1 625 938**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	4 763	13 050
Förbrukningsmaterial	8 598	17 551
Inkasso- och KFM-avgifter	0	248
Telefon	8 779	13 079
Bredband styrelsen	2 699	0
Hemsida	840	168
Administration, kontorsmateriel	3 944	11 398
Styrelseomkostnader	764	584
Revisionsarvode extern revisor	13 725	12 950
Möteskostnader	4 688	0
Arvode ekonomisk förvaltning	98 758	98 740
Extradeb. ekonomiskförvaltn	12 374	18 368
Konsultarvoden	16 876	36 155
Bankkostnader	3 175	4 464
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Trivselkostnader	0	699
	184 933	**232 462**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Lön vicevärd	178 679	208 249
Styrelsearvode	113 000	58 666
Sociala avgifter	89 499	80 754
Premier för arbetsmarknadsförs	7 919	18 327
	389 097	**365 996**

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 940 755	45 826 005
Inköp	0	114 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 940 755**	**45 940 755**
Ingående avskrivningar	-1 355 113	-1 079 730
Årets avskrivningar	-359 043	-275 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 714 156**	**-1 355 113**
Utgående redovisat värde	**44 226 599**	**44 585 642**
Taxeringsvärden byggnader	18 026 000	18 026 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	28 026 000	**28 026 000**

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	31 398	27 455
Förutbetald kabel-TV	16 489	16 295
Förutbetald ekonomisk förvaltning	24 691	22 810
Förutbetalt serviceavtal	8 686	8 425
Förutbetald tomträttsavgäld	38 525	38 525
Förutbetald hemsida	0	336
	119 789	**113 846**

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 618 172	4 794 223	164 229	-2 555 413	-428 314
Förändring under perioden	550 000				
Reservering yttre fond			84 078	-84 078	
Disposition av föregående års resultat:				-428 314	428 314
Årets resultat					-654 484
	25 168 172	**4 794 223**	**248 307**	**-3 067 805**	**-654 484**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,37	2015-04-24	8 333 333	8 333 333
Swedbank Hypotek	1,61	3 mån rörligt	4 833 333	4 833 333
Swedbank Hypotek	3,16	2016-08-25	8 333 334	8 333 334
			21 500 000	**21 500 000**

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 500	12 900
Upplupet styrelsearvode	90 000	66 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	30 000	19 000
Upplupen kostnad vatten	14 198	9 997
Upplupen kostnad el	10 948	8 189
Upplupen kostnad värme	85 521	74 783
Upplupen räntekostnad	41 246	54 316
Upplupen kostnad grovsopor	1 918	1 758
Upplupen kostnad sophämtning	4 141	4 222
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 250	0
Upplupen kostnad snöskottning	1 488	1 955
Upplupen kostnad vattenskada	0	102 750
Upplupen kostnad förbrukningsmaterial	0	6 286
	297 210	**362 156**

Sättra den 25 2015

Clas-Henrik Merkel
Ordförande

Mikael Eriksson
Kassör

Mirja Ränta
Sekreterare

Hanna Karlsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2015

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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungssätra 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 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 18 maj 2015

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor