Årsredovisning

för

Brf Kungssätra

769616-0642

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kungssätra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-10-28 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 varav hela ytan är lägenhetsyta. 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

Upplåtelse av föreningslokalen för ombyggnad till lägenhet. Ombyggnaden blev klar i slutet av februari 2016.

Under hösten 2015 tecknade styrelsen ett avtal med SCT Hiss Stockholm om moderniserande av två st. hissar som finns i fastigheten.

En stadgeändring (§9, §30, §8) blev registrerad hos Bolagsverket, enligt beslut efter omröstningar både på den ordinarie- och den extrainsatta föreningsstämman.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	*År*	
Renovering av fasaderna	2014-2015	

Renoveringen av fasaderna blev färdig i augusti 2015 .Av totalkostnaden på 5 372 500 kr inkl. moms enligt upphandlingskontraktet från Tresson AB belastades år 2014 med ca 800 000 kr. Därtill har vissa oförutsedda merkostnader tillkommit:

-4 extra stuprör, eftersom det gamla avvatningssystemet var underdimensionerad	Kostnad:122 000 kr inkl.moms.
-Ny armatur för LED-belysning på loftgångarna.	Kostnad: 72 900 kr inkl. moms.
-4 st. balkonger: Omgjutning av defekta betonggolv	Kostnad: *228 750 kr. inkl. moms*

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad*
Modernisering av hissarna	2016-02 - 2016-03	1 380 000 kr inkl. moms
Dragning av fibernät till båda fastigheterna	2016	f.n. ej känd
Rörarbeten i kulverterna	2016	31 400 kr inkl. moms
Renovering av hyresrätt	2016	ca 40 000 kr

På grund av dels de höga kostnaderna för både fasadrenoveringen och moderniseringen av hissarna, och även de hårdare reglerna från Bokföringsnämnden angående aktiveringar och avskrivningar blir resultatet negativt även för detta räkenskapsår.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 59 st medlemslägenheter varav 12 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 11 st bostäder. Under året har en lokal upplåtits till bostadsrättslägenhet

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Clas-Henrik Merkel	Ordförande
Mikael Eriksson	Kassör
Mirja Ranta	Sekreterare
Riina Lindkvist	Suppleant
Åsa Eriksson	Suppleant
Joakim Wärn	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklund&Partners Revisionsbyrå. Ingen revisorssuppleant har blivit vald.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28. maj 2015. En extrainsatt föreningsstämma hölls den 17. september 2015. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Riina Lindkvist och Joakim Wärn.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd personal under året. Under året har lön utbetalts med 217 460 kr. varav 47 % i lönebidrag från Arbetsförmedlingen.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 88 800 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 varit oförändrade.

Skatter och avgifter
För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	3 162 946	3 119 417	2 952 877	3 103 050
Resultat efter fin. poster	-5 092 873	-654 484	-428 314	22 788
Soliditet (%)	47	54	54	53
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	746	736	672	687
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 519	6 739	6 907	7 217
Elkostnad/kvm totalyta	26	20	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	135	138	153	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	27	20
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	22	22	22	21

***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	-3 722 288
reservering yttre fond	-84 078
årets förlust	-5 092 873
	-8 899 239

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 899 239

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

4)

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 162 945	3 119 417
Summa rörelseintäkter		**3 162 945**	**3 119 417**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-6 849 871	-2 188 009
Övriga externa kostnader	3	-172 157	-184 932
Arvoden och personalkostnader	4	-403 108	-389 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 344	-359 043
Summa rörelsekostnader		**-7 794 480**	**-3 121 081**
Rörelseresultat		**-4 631 535**	**-1 664**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 338	-664 907
Summa finansiella poster		**-461 338**	**-652 820**
Resultat efter finansiella poster		**-5 092 873**	**-654 484**
Resultat före skatt		**-5 092 873**	**-654 484**
Årets resultat		**-5 092 873**	**-654 484**

a)

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 000 024	44 226 600
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 000 024**	**44 226 600**
Summa anläggningstillgångar		**44 000 024**	**44 226 600**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	116 780	119 789
Summa kortfristiga fordringar		**116 780**	**120 761**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 735 898	4 989 819
Summa kassa och bank		**2 735 898**	**4 989 819**
Summa omsättningstillgångar		**2 852 678**	**5 110 580**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 852 702**	**49 337 180**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 662 395	29 962 395
Fond för yttre underhåll		332 385	248 307
Summa bundet eget kapital		**30 994 780**	**30 210 702**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 806 366	-3 067 804
Årets resultat		-5 092 873	-654 484
Summa		**-8 899 239**	**-3 722 288**
Summa eget kapital		**22 095 541**	**26 488 414**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	24 000 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		**24 000 000**	**21 500 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 999	733 784
Skatteskulder		85 006	86 286
Övriga skulder		11 526	8 250
Förutbetalda avgifter och hyror		276 869	223 236
Upplupna kostnader	9	260 761	297 210
Summa kortfristiga skulder		**757 161**	**1 348 766**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 852 702**	**49 337 180**

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer 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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	
Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Fasad	25 år
Tvättstuga	25 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 381 398	2 348 520
Hyresintäkter bostäder	590 228	597 203
Hyresintäkter p-plats	56 500	60 000
Hyresintäkter förråd	4 900	3 050
Påminnelseavgift	550	1 700
Pantförskrivningsavgift	4 002	4 428
Överlåtelseavgift	12 234	6 663
Öres- och kronutjämning	-129	-122
Övriga erhållna bidrag	102 362	97 974
Övriga rörelseintäkter	10 901	0
	3 162 946	**3 119 416**

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	17 000	17 000
Snöröjning/sandning	3 855	4 434
Övr besiktn/kontroll	1 932	3 060
Serviceavtal	15 269	16 404
Hiss serviceavtal	12 259	16 389
Hyresrätt	0	5 408
Tvättstuga	12 679	3 171
Källarutrymme	0	41 600
Dörrar och lås	3 389	14 851
Övriga gemensamma utrymmen	0	73 801
VA	3 578	1 225
Värme	5 244	0
Ventilation	8 828	0
El	72 900	0
Hissar	352 660	10 251
Portar	1 509	2 195
Tak	8 880	0
Fasader	5 072 256	805 312
Fönster	3 001	0
Gård	310	0
Vattenskada	75 199	42 848
Övriga rep./underhåll	63 278	40 475
Elavgifter	101 699	78 205
Uppvärmning	519 377	531 615
Vatten	87 403	81 862
Sophämtning	16 243	16 318
Grovsopor	19 278	17 791
Fastighetsförsäkring	64 129	58 853
Tomträttsavgäld	156 100	154 100
Kabel-tv	65 956	65 180
Fastighetsskatt	2 260	2 260
Kommunal fastighetsavgift	83 400	83 400
	6 849 871	**2 188 008**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	1 310	4 763
Förbrukningsmaterial	10 326	8 598
Telefon	-40	8 779
Bredband styrelsen	0	2 699
Hemsida	522	840
Administration, kontorsmateriel	5 217	3 944
Styrelseomkostnader	505	764
Revisionsarvode extern revisor	13 375	13 725
Möteskostnader	114	4 688
Arvode ekonomisk förvaltning	98 764	98 758
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 688	12 374
Konsultarvoden	19 250	16 876
Bankkostnader	4 230	3 175
Juridisk konsultation	8 906	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	40	0
	172 157	**184 933**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Lön vicevärd	217 461	178 679
Styrelsearvode	88 800	113 000
Sociala avgifter	90 843	89 499
Premier för arbetsmarknadsförs	6 004	7 919
	403 108	**389 097**

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 940 755	45 940 755
Inköp	142 768	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 083 523**	**45 940 755**
Ingående avskrivningar	-1 714 156	-1 355 113
Årets avskrivningar	-369 344	-359 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 083 500**	**-1 714 156**
Utgående redovisat värde	**44 000 023**	**44 226 599**
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

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	32 731	31 398
Förutbetald kabel-TV	16 864	16 489
Förutbetald ekonomisk förvaltning	24 691	24 691
Förutbetalt serviceavtal	2 969	8 686
Förutbetald tomträttsavgäld	39 525	38 525
	116 780	**119 789**

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 168 172	4 794 223	248 307	-3 067 805	-654 484
Ökning av insatskapital	585 508	114 492			
Reservering yttre fond			84 078	-84 078	
Disposition av föregående års resultat:				-654 484	654 484
Årets resultat					-5 092 873
	25 753 680	**4 908 715**	**332 385**	**-3 806 367**	**-5 092 873**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	0,74	3 mån rörligt	8 333 333	8 333 333
Swedbank Hypotek	0,72	3 mån rörligt	4 833 333	4 833 333
Swedbank Hypotek	3,16	2016-08-25	8 333 334	8 333 334
Swedbank Hypotek	0,97	2016-08-11	2 500 000	0
			24 000 000	**21 500 000**

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 500	13 500
Upplupet styrelsearvode	90 000	90 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	30 000	30 000
Upplupen kostnad vatten	0	14 198
Upplupen kostnad el	7 382	10 948
Upplupen kostnad värme	74 356	85 521
Upplupen räntekostnad	33 153	41 246
Upplupen kostnad grovsopor	1 556	1 918
Upplupen kostnad sophämtning	3 302	4 141
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 250	4 250
Upplupen kostnad snöskottning	0	1 488
Upplupen kostnad vattenskada	3 261	0
	260 760	**297 210**

Sättra den 10/5 2016

Clas-Henrik Merkel
Ordförande

Mikael Eriksson
Kassör

Mirja Ranta
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2016

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 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 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 2015 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 2015.

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 23 maj 2016

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor