Årsredovisning

för

Brf Kungssätra

769616-0642

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Kungssätra, med säte i Sätra, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 enligt senaste taxeringsbeskedet 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 räkenskapsåret

Vattenskada i hus nr. 8: vattenläckage från en diskmaskin orsakade omfattande skador i två lägenheter.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	*År*
Modernisering av hissarna	2016
Tillägsisolering av vindsutrymmen	2016

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad*
Fiberdragning, IPOnly	2017	ca 10.000 kr
Stambyte, 5 lägenheter	2017	ca 1.000.000 kr
Brandskyddsinventering, åtgärder	2017	ca. 60 000 kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 59 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 11 st bostäder.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Clas-Henrik Merkel	Ordförande
Mikael Eriksson	Kassör
Mirja Ranta	Sekreterare
Kerstin Annerborn	Ledamot
Åsa Eriksson	Suppleant
Markus Faleij	Suppleant
Leif Eddemo	Suppleant
Anthony LeeBrunner	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 26. maj 2016. I tur att avgå är samtliga ledamöter och suppleanter. Clas-Henrik Merkel avgår. Övriga ledamöter och suppleanter ställer upp för omval.

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 198 510 kr varav 50 % i lönebidrag från Arbetsförmedlingen.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 89.000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 34 400 000kr varav 11 000 000kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde avser i sin helhet bostäder.

Årsavgifterna har under året höjts med 5% från den 1/1-2016.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	3 339 463	3 162 946	3 119 417	2 952 877
Resultat efter fin. poster	-454 553	-5 092 873	-654 484	-428 314
Soliditet (%)	47	47	54	54
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	781	746	736	672
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 333	7 519	6 739	6 907
Elkostnad/kvm totalyta	22	26	20	23
Värmekostnad/kvm totalyta	145	135	138	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	21	27
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	27	22	22	22

***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.*

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 753 680	4 908 715	332 385	-3 806 367	-5 092 873	**22 095 540**
Reservering yttre fond			103 200	-103 200		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-5 092 873	5 092 873	**0**
Årets resultat					-454 553	**-454 553**
Belopp vid årets utgång	**25 753 680**	**4 908 715**	**435 585**	**-9 002 440**	**-454 553**	**21 640 987**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 899 239
reservering yttre fond	-103 200
årets förlust	-454 553
	-9 456 992
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 456 992
	-9 456 992

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 339 463	3 162 945
Summa rörelseintäkter		**3 339 463**	**3 162 945**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 588 020	-6 849 871
Övriga externa kostnader	3	-161 158	-172 157
Arvoden och personalkostnader	4	-372 606	-403 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 344	-369 344
Summa rörelsekostnader		**-3 491 128**	**-7 794 480**
Rörelseresultat		**-151 665**	**-4 631 535**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 305	-461 338
Summa finansiella poster		**-302 888**	**-461 338**
Resultat efter finansiella poster		**-454 553**	**-5 092 873**
Resultat före skatt		**-454 553**	**-5 092 873**
Årets resultat		**-454 553**	**-5 092 873**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 630 680	44 000 024
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 630 680**	**44 000 024**
Summa anläggningstillgångar		**43 630 680**	**44 000 024**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 916	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	123 529	116 780
Summa kortfristiga fordringar		**128 445**	**116 780**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 730 763	2 735 898
Summa kassa och bank		**2 730 763**	**2 735 898**
Summa omsättningstillgångar		**2 859 208**	**2 852 678**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 489 888**	**46 852 702**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 662 395	30 662 395
Fond för yttre underhåll		435 585	332 385
Summa bundet eget kapital		**31 097 980**	**30 994 780**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 002 439	-3 806 366
Årets resultat		-454 553	-5 092 873
Summa		**-9 456 992**	**-8 899 239**
Summa eget kapital		**21 640 988**	**22 095 541**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	24 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		**24 000 000**	**24 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131 724	122 999
Skatteskulder		161 417	85 006
Övriga skulder		6 611	11 526
Förutbetalda avgifter och hyror		296 501	276 869
Upplupna kostnader	9	252 647	260 761
Summa kortfristiga skulder		**848 900**	**757 161**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 489 888**	**46 852 702**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	**2015**
Årsavgifter bostäder	2 554 690	2 381 398
Hyresintäkter bostäder	594 655	590 228
Hyresintäkter p-plats	58 500	56 500
Hyresintäkter förråd	0	4 900
Påminnelseavgift	1 500	550
Pantförskrivningsavgift	3 554	4 002
Överlåtelseavgift	7 771	12 234
Öres- och kronutjämning	13	-129
Övriga erhållna bidrag	99 062	102 362
Övriga rörelseintäkter	19 718	10 901
	3 339 463	**3 162 946**

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	17 000	17 000
Fastighetsskötsel extradeb	13 265	0
Snöröjning/sandning	15 175	3 855
Övr. besiktn./kontroller	2 150	1 932
Serviceavtal	10 078	15 269
Hiss serviceavtal	0	12 259
Hyresrätt	10 295	0
Tvättstuga	22 328	12 679
Vind	132 431	0
Dörrar och lås	2 939	3 389
VA	33 838	3 578
Värme	9 494	5 244
Ventilation	0	8 828
El	22 500	72 900
Hissar	1 125 750	352 660
Portar	0	1 509
Tak	0	8 880
Fasader	0	5 072 256
Fönster	0	3 001
Gård	4 537	310
Vattenskada	928	75 199
Övriga rep./underhåll	1 848	63 278
Elavgifter	84 494	101 699
Uppvärmning	558 810	519 377
Vatten	94 596	87 403
Sophämtning	16 453	16 243
Grovsopor	22 529	19 278
Fastighetsförsäkring	69 516	64 129
Tomträttsavgäld	160 850	156 100
Kabel-tv	67 456	65 956
Fastighetsskatt	0	2 260
Kommunal fastighetsavgift	88 760	83 400
	2 588 020	**6 849 871**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	1 060	1 310
Förbrukningsmaterial	7 976	10 326
Inkasso- och KFM-avgifter	1 511	0
Telefon	1 540	-40
Hemsida	762	522
Administration, kontorsmaterie	7 163	5 217
Styrelseomkostnader	0	505
Revisionsarvode extern revisor	14 125	13 375
Möteskostnader	5 179	114
Arvode ekonomisk förvaltn.	98 764	98 764
Extradeb. ekonomiskförvaltn	14 449	4 688
Konsultarvoden	0	19 250
Bankkostnader	3 418	4 230
Juridisk konsultation	0	8 906
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	260	40
	161 157	**172 157**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Lön vicevärd	198 511	217 461
Styrelsearvode	87 600	88 800
Sociala avgifter	86 487	90 843
Premier för arbetsmarknadsförs	12 275	6 004
Erhållna bidr. ers. personal	-12 267	0
	372 606	**403 108**

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 083 523	45 940 755
Inköp	0	142 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 083 523**	**46 083 523**
Ingående avskrivningar	-2 083 500	-1 714 156
Årets avskrivningar	-369 344	-369 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 452 844**	**-2 083 500**
Utgående redovisat värde	**43 630 679**	**44 000 023**
Taxeringsvärden byggnader	23 400 000	18 026 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	10 000 000
	34 400 000	**28 026 000**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	36 785	32 731
Förutbetald tomträttsavgäld	40 900	39 525
Förutbetalt serviceavtal	3 375	2 969
Förutbetald kabel-tv	17 201	16 864
Förutbetald ekonomisk förvaltning	25 268	24 691
	123 529	**116 780**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,53	3 mån	8 333 333	8 333 333
Swedbank Hypotek	0,52	3 mån	4 833 333	4 833 333
Swedbank Hypotek	0,78	2017-08-25	8 333 334	8 333 334
Swedbank Hypotek	0,78	2017-08-25	2 500 000	2 500 000
			24 000 000	**24 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 000 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	**25 000 000**

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad revisionsarvode	14 000	13 500
Upplupen kostnad styrelsearvode	88 600	90 000
Upplupen kostnad sociala avgifter	30 000	30 000
Upplupen kostnad el	9 088	7 382
Upplupen kostnad värme	82 987	74 356
Upplupen kostnad låneräntor	14 695	33 153
Upplupen kostnad grovsopor	2 018	1 556
Upplupen kostnad sophämtning	4 800	3 302
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 250	4 250
Upplupen kostnad snöröjning	2 208	0
Upplupen kostnad vattenskada	0	3 261
	252 646	**260 760**

Sätra den 16 / 5 2017

Clas-Henrik Merkel
Ordförande

Mikael Eriksson
Kassör

Mirja Ranta
Sekreterare

Kerstin Annerborn
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2017

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungssätra
Org.nr. 769616-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungssätra för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungssätra för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2017

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor