

Årsredovisning

för

Brf Kungssätra

769616-0642

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kungssätra, med säte i Sätra, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-11-07..

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 3853 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 Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Österdahls Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vattenskada ett badrum i bostadsrätt i hus 8
- Vattenskada ett kök i bostadsrätt i hus 14
- Tillfällig återställning av ytskicket på loftgångarna i hus 14 plan 1 och hus 8 plan 1

Byggnadens tekniska status

Genomförda åtgärder, år 2018:

- Installation av ny, sensorstyrd belysning i trapphus och källargångar
- Inventering och spolning av stammarna
- Ombyggnation av soprum i hus 14, installation av dusch och toalett

43

Medlemsinformation

Fastigheten består av totalt 70 st lägenheter varav 59 st är medlemslägenheter.
8 st medlemslägenheter har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets början 75 och vid årets slut 74.

Föreningen upplåter med hyresrätt 11 st bostäder och ett förråd mot månadsavgift.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Clas-Henrik Merkel	Ordförande
Rana Youssuf	Kassör
Alison Lundsten	Sekreterare
Åsa Eriksson	Suppleant
Kerstin Annerborn	Suppleant
Mahfuzur Rahman	Suppleant
Mikael Eriksson	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, ingen revisorssuppleant har varit vald.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

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

Inga lönekostnader har funnits under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 89 500 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 varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 478 978	3 342 249	3 339 463	3 162 946
Resultat efter fin. poster	42 144	-328 456	-454 553	-5 092 873
Soliditet (%)	46	47	47	47
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	785	783	781	746
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 342	7 333	7 333	7 519
Elkostnad/kvm totalyta	27	23	22	26
Värmekostnad/kvm totalyta	154	149	145	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	26	24	23
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	27	27	27	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	538 785	-9 560 193	-328 456	21 312 531
Reservering yttre fond			103 200	-103 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-328 456	328 456	0
Årets resultat					42 144	42 144
Belopp vid årets utgång	25 753 680	4 908 715	641 985	-9 991 849	42 144	21 354 675

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 888 647
reservering yttre fond	-103 200
årets vinst	42 144
	-9 949 703
behandlas så att i ny räkning överföres	-9 949 703
	-9 949 703

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

✓

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 478 978	3 342 249
Summa rörelseintäkter		3 478 978	3 342 249
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 578 384	-2 748 681
Övriga externa kostnader	3	-174 937	-166 748
Arvoden och personalkostnader	4	-121 223	-216 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 997	-369 344
Summa rörelsekostnader		-3 240 541	-3 501 619
Rörelseresultat		238 437	-159 370
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 293	-169 086
Summa finansiella poster		-196 293	-169 086
Resultat efter finansiella poster		42 144	-328 456
Resultat före skatt		42 144	-328 456
Årets resultat		42 144	-328 456

↪

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

42 895 338

43 261 336

Summa materiella anläggningstillgångar

42 895 338

43 261 336

Summa anläggningstillgångar

42 895 338

43 261 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

110 450

243 156

Övriga fordringar

0

3 308

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

139 854

137 902

Summa kortfristiga fordringar

250 304

384 366

Kassa och bank

Kassa och bank

3 252 986

2 471 799

Summa kassa och bank

3 252 986

2 471 799

Summa omsättningstillgångar

3 503 290

2 856 165

SUMMA TILLGÅNGAR

46 398 628

46 117 501

→

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 662 395

30 662 395

Fond för yttre underhåll

641 985

538 785

Summa bundet eget kapital

31 304 380

31 201 180

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-9 991 847

-9 560 191

Årets resultat

42 144

-328 456

Summa

-9 949 703

-9 888 647

Summa eget kapital

21 354 677

21 312 533

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

447 477

193 878

Skatteskulder

87 638

88 263

Förutbetalda avgifter och hyror

249 562

287 353

Upplupna kostnader

9

259 274

235 474

Summa kortfristiga skulder

1 043 951

804 968

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 398 628

46 117 501



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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 566 518	2 564 118
Hysesintäkter bostäder	605 556	599 709
Hysesintäkter p-plats	60 000	59 500
Hysesintäkter förråd	3 300	1 200
Avfallshantering	24 000	24 000
Påminnelseavgift	840	1 620
Pantförskrivningsavgift	4 956	3 579
Överlåtelseavgift	11 326	6 708
Administrativ avgift	100	100
Andrahandsuthyrning	36 730	34 718
Övriga fakturerade kostnader	9 485	0
Öres- och kronutjämning	56	72
Övriga erhållna bidrag	0	44 151
Försäkringsersättning	155 811	3 078
Övriga rörelseintäkter	300	-303
	3 478 978	3 342 250

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	67 372	12 750
Fastighetsskötsel extradeb	0	4 996
Trädgårdsskötsel	13 600	0
Snöröjning/sandning	19 666	7 063
Städning grundavtal	41 910	14 289
Städning extradebiteringar	19 125	0
Brandskydd	0	59 906
Övr. besiktn./kontroller	12 776	4 804
Serviceavtal	6 750	6 750
Hiss serviceavtal	3 354	5 338
Hysesrätt	18 180	15 300
Hyseslokal	4 750	0
Bostadsrättslokal	67 500	0
Tvättstuga	8 689	15 153
Trapphus	17 475	2 750
Dörrar och lås	12 325	12 866
VA	58 589	1 118 229
Värme	0	4 901
Ventilation	588	0
El	362 500	19 755
Hissar	5 723	-1 116
Portar	3 000	0
Fönster	0	2 625
Övriga rep/underhåll utvändigt	3 750	0
Gård	72 483	0
Vattenskada	248 207	55 861
Övriga rep./underhåll	90 182	52 014
Elavgifter	103 331	89 979
Uppvärmning	592 405	576 002
Vatten	110 101	99 821
Sophämtning	13 648	12 719
Grovsopor	42 023	32 976
Fastighetsförsäkring	99 100	85 841
Självrisker	0	66 400
Tomträttsavgäld	169 200	166 400
Kabel-tv	69 912	68 812
Bredband	126 580	43 447
Kommunal fastighetsavgift	93 590	92 050
	2 578 384	2 748 681

→

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	1 696	0
Förbrukningsmaterial	5 542	8 345
Telefon	6 375	1 916
Hemsida	782	762
Administration, kontorsmaterie	7 332	2 588
Styrelseomkostnader	4 309	392
Revisionsarvode extern revisor	19 000	14 250
Möteskostnader	6 000	5 457
Arvode ekonomisk förvaltn.	102 780	101 072
Extradeb. ekonomiskförvaltn	7 156	13 118
Bankkostnader	3 457	3 850
Juridisk konsultation	0	10 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga externa kostnader	4 251	0
Trivselkostnader	1 176	0
	174 938	166 747

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Lön vicevärd	0	81 987
Styrelsearvode	90 400	88 600
Sociala avgifter	36 788	38 904
Särskild löneskatt	2 046	0
Premier för arbetsmarknadsförs	-3 046	7 911
Erhållna bidr. ers. personal	-4 965	-556
	121 223	216 846

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 083 523	46 083 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 083 523	46 083 523
Ingående avskrivningar	-2 822 187	-2 452 844
Årets avskrivningar	-365 997	-369 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 188 184	-2 822 188
Utgående redovisat värde	42 895 339	43 261 335
Taxeringsvärden byggnader	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	34 400 000	34 400 000

4

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	50 045	49 056
Förutbetald tomträttsavgäld	42 300	42 300
Förutbetald kabel-tv	17 856	17 477
Förutbetald ekonomisk förvaltning	26 278	25 695
Förutbetald fastighetsägarna	3 375	3 375
	139 854	137 903

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	0,56	3 mån	8 333 333	8 333 333
Swedbank Hypotek	0,97	3 mån	4 833 333	4 833 333
Swedbank Hypotek	0,99	3 mån	8 333 334	8 333 334
Swedbank Hypotek	0,99	3 mån	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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
9)	25 000 000	25 000 000

Not 9 Upplupna kostnader

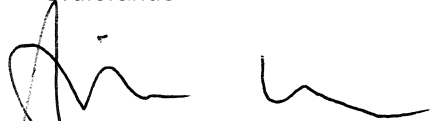
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad revisionsarvode	16 500	14 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	89 500	88 600
Upplupen kostnad el	10 775	9 424
Upplupen kostnad värme	80 180	86 240
Upplupen kostnad låneräntor	18 548	15 473
Upplupen kostnad grovsopor	2 444	2 285
Upplupen kostnad sophämtning	4 195	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 250	0
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	28 120	19 452
Upplupen kostnad städning	4 763	0
	259 275	235 474

Sätra den 715 2019



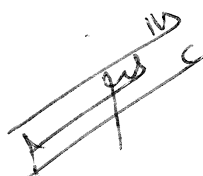
Clas-Henrik Merkel

Ordförande



Alison Lundsten

Sekreterare



Rana Youssuf

Kassör



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 715 2019



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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 eventuella 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 2018 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 7 maj 2019



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor