

Årsredovisning för
Brf Kungsterrassen
769617-1060

Räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-8
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsterrassen, 769617-1060 får härmed avge årsredovisning för 2015-07-01 - 2016-06-30.

Allmänt om verksamheten FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-06-19. Nuvarande stadgar registrerades 2013-01-28.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Byggnaden, som uppfördes av SSM Bygg och Fastigheter AB under år 2014-2015, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Björnsätra 3 med adress Kungssätravägen 18, Skärholmens församling. Tomträttens värdeår är 2015.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Byggnadens totalyta bostadsyta är 3 329 kvm. Markarealen uppgår till 2 149 kvm.

På tomträtten står ett lamellhus med 8 stycken våningsplan som inrymmer 72 bostadslägenheter med två trapphus samt en hiss. I byggnaden finns även två förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	52 st
2 rok	20 st
	72 st

Till varje lägenhet finns ett lägenhetsförråd samt balkong eller uteplats.

Högst upp i huset ligger den gemensamma takterrassen som erbjuder grillmöjligheter, soldäck och spabad. I anslutning till takterrassen ligger även en gemensamhetslokal med stort kök och gåstrum med wc/dusch.

Föreningen har 20 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut en parkeringsplats per hushåll då antalet är begränsat.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Fastighetens tekniska status

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem år.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel - MFS AB

Städtjänster - MFS AB

Snöröjning - Nicator AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 83 (fg. år 83) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under verksamhetsåret har 10(fg. år 29) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1108 kr. Pantsättningsavgift debiteras medlemmen med f.n. 443 kr.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 16 december 2015 i föreningens gemensamhetslokal och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse

Carmen Wu	Ledamot	Ordförande
Nicolas Cima	Ledamot	
Ann Olausson	Ledamot	Sekreterare
Anastasia Larsson	Ledamot	Kassör
Mikael Klingberg	Ledamot	

Suppleanter

Carl Hannerstål	Suppleant
Regina Svensson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda vid porten eller via E-post brfkungsterrassen@gmail.com.

Revisor

Ordinarie revisor:

Auktoriserade revisorn Ole Deurell, Parameter Revision AB.

Valberedning

Anna Gander och Salar Rashid.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

I början av verksamhetsåret stenlades gången till entrén vilket gjorde det mycket trevligare och finare.

Under hösten bestämdes det att en hyresavgift på 250 kr per pass skulle debiteras medlemmar för nyttjande av gemensamhetslokalen. Sängar, köks- och städartiklar köptes in och har även skänkts av medlemmar.

Parkeringsbolaget Q-park har anlitats för parkeringsövervakning. Problemen med olovlig parkering har minskat betydligt efter att medlemmarna fått tydligare information om parkeringsvillkoren och den anlitade övervakningstjänsten.

24 april 2016 hade föreningen ännu en lyckad vårstädning som avslutades med grillning på takterrassen. Mycket av skräpet från bygget kasserades och ett förråd frigjordes. Syftet med förrådet bestäms i framtiden.

Inför verksamhetsårets poolsäsong tecknades ett kompletterande avtal om poolskötsel med MFS. Enligt avtalet skulle poolerna vara öppna mellan 15 maj och 15 september. En utomhusdusch i anslutning till poolerna installerades av MFS. Enligt krav från Miljöförvaltningen behövs vattenanalysprover utföras varannan vecka.

I slutet av augusti 2016 utfördes tvåårsbesiktningen och en åtgärdsplan med SSM ska planeras in.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning fr o m 2015-07-01. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna med 1,0% från 1 januari 2017. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 729 kr per kvm. Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Ekonomisk översikt

	2016-06-30	2015-06-30
Årsavgift bostadsrätter kr/kvm	729 kr	729 kr
Låneskuld kr/kvm	14 419 kr	14 435 kr
Kostnadsränta kr/kvm	242 kr	-
Driftskostnader kr/kvm	449 kr	-
Avskrivning kr/kvm	211 kr	-
Soliditet %	65,2 %	65,2 %
Nettoomsättning	2 811 270 kr	2 095 694 kr
Resultat före avskrivningar	1 109 530 kr	867 025 kr
Resultat efter finansiella poster	-398 344 kr	-103 133 kr

Entreprenören tog samtliga kostnader t.o.m 31 december 2014, enligt entreprenadavtalet.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-103 133
årets resultat	-398 344
Totalt	-501 477
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-501 477
Summa	-501 477

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Nettoomsättning	1	2 803 176	2 088 757
Övriga rörelseintäkter	2	8 094	85 457
		2 811 270	2 174 214
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3,4	-1 495 269	-1 071 879
Övriga externa kostnader		-156 256	-235 310
Personalkostnader	5	-50 215	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-700 783	-521 505
Rörelseresultat		408 747	345 520
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-807 091	-449 133
Resultat efter finansiella poster		-398 344	-103 613
Resultat före skatt		-398 344	-103 613
Årets resultat		-398 344	-103 133

Resultaträkningen 2014-07-01 -- 2015-06-30 inkluderar erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning mm för perioden 2014-07-01 -- 2014-12-31, med 79 000 kr.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-06-30</i>	<i>2015-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	138 017 986	138 665 406
		138 017 986	138 665 406
Summa anläggningstillgångar		138 017 986	138 665 406
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		72 122	56 665
Övriga fordringar		11 410	13 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 996	86 624
		170 528	156 575
Kassa och bank		1 187 473	1 108 535
Summa omsättningstillgångar		1 358 001	1 265 110
SUMMA TILLGÅNGAR		139 375 987	139 930 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		91 305 000	91 305 000
		91 305 000	91 305 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-103 133	-
Årets resultat		-398 344	-103 133
		-501 477	-103 133
Summa eget kapital		90 803 523	91 201 867
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	47 954 000	48 004 000
		47 954 000	48 004 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	50 000	50 000
Förskott från kunder		60	-
Leverantörsskulder		215 546	273 685
Övriga kortfristiga skulder		793	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	352 065	400 964
		618 464	724 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 375 987	139 930 516

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-06-30	2015-06-30
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	48 079 000	48 079 000
Summa	48 079 000	48 079 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		
Summa	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Inkomst- och fastighetskatt

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen köpte tomträtten till fastigheten Björnsätra 3 i Stockholms kommun 2012 för 6 789 883 kronor.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 473 998 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2016 till och med 2031.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond görs i enlighet med stadgarna.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet

för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Årsavgifter	2 426 766	1 956 715
Hysesintäkter, parkeringsplatser	139 839	102 792
Individuell förbrukning, el	233 821	29 250
Övriga hyresintäkter	2 750	-
	2 803 176	2 088 757

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Ersättning från entreprenören	-	79 000
Pantnoteringar, överlåtelse	3 779	-
Övriga intäkter	4 315	6 457
Summa	8 094	85 457

Not 3 Driftskostnader

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Fastighetsskötsel	110 100	76 133
Snöröjning/sandning	41 844	62 144
Trapphusstädning	18 654	67 857
Hisskostnader	2 989	3 670
Bevakningskostnader, jourkostnader	7 128	31 382
Pool-/takterrasskostnader	176 808	14 555
Reparationer	3 062	-
Övriga fastighetsskötsel	-	6 205
Fastighetsel	442 339	307 400
Fjärrvärme	253 002	232 551
Vatten	86 022	65 799
Avfallshantering	47 855	34 427
Försäkringspremie	31 122	26 824
Tomträttsavgäld	239 680	119 840
Individuell mätning	34 664	23 092
	1 495 269	1 071 879

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Extern revision	34 750	49 312
Föreningsgemensamma aktiviteter	1 255	405
Ekonomisk och administrativ förvaltning	100 505	165 073
Pantnoteringar, överlåtelser mm	3 100	3 875
Bankkostnader	4 859	5 104
Medlemsavgifter	7 425	-
Övriga externa kostnader	4 362	11 541
	156 256	235 310

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvoden	38 550	-
Summa	38 550	-
Sociala kostnader	11 665	-
	50 215	-

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Byggnader och mark	700 783	521 505
Summa	700 783	521 505

Not 7 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	139 186 911	19 159 908
-Nyanskaffningar	53 363	119 154 850
-Avyttringar och utrangeringar		872 153
	139 240 274	139 186 911
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-521 505	
-Årets avskrivning enligt plan	-700 783	-521 505
	-1 222 288	-521 505
Redovisat värde vid årets slut	138 017 986	138 665 406
Taxeringsvärde		
Byggnad	44 000 000	39 000 000
Mark	10 600 000	9 800 000
	54 600 000	48 800 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Fjärrvärmekostnad	11 160	7 898
Fastighetsel	30 499	35 404
Revision	24 656	24 656
Fastighetsskötsel	5 625	4 500
Trappstädning	5 313	4 250
Förskottsbetalda avgifter och hyror	275 292	324 256
	352 545	400 964

Underskrifter

Skärholmen 2016-11-08



Carmen Wu
Styrelseordförande



Nicolas Cima



Anastasia Larsson



Ann Olausson



Mikael Klingberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-11-08



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsterrassen
Org.nr. 769617-1060

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsterrassen för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungsterrassen för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

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.

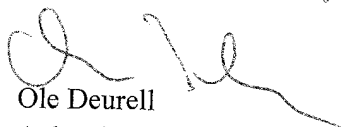
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 8/11 - 2016


Ole Deurell
Auktoriserad revisor