



Brf Teatern i Sättra
Org nr 769618-2489
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetskötsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid föreningsstämma enligt § 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehåll

| | |
|--|--------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| <i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i> | 6 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 7 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Teatern i sätra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | | <u>Utsedd av</u> |
|-------------------------------------|-------------|------------------|
| Ann Kristine Jonsson | Ordförande | Stämman |
| Birgitta Tolfo (Avgått from 110823) | Ledamot | Stämman |
| Christina Renström (from 110824) | Sekreterare | |
| Ertan Erdal | Ledamot | Stämman |
| Gülistan Alp | Ledamot | Stämman |
| Altav Vanat | Ledamot | Stämman |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|--------------------------------------|--|---------|
| Marleine Chamoun | | Stämman |
| Christina Renström (tom 110823) | | Stämman |
| Conny Lindquist (Avgått from 110823) | | Stämman |

I tur att avgå är ledamöterna Ann Kristine Jonsson och Gulistan Alp, fyllnadsval på 1 år för Birgitta Tolfo samt suppleanterna Marleine Chamoun, Christina Renström och Conny Lindquist.

Ordinarie revisorer

| | | |
|------|---------------|---------|
| KPMG | Revisor aukt. | Stämman |
|------|---------------|---------|

Valberedning

| | | |
|--|--|---------|
| Toumas Ojala (Avflyttat från föreningen) | | Stämman |
| Jörgen Anderson | | Stämman |
| Charles Olsson | | |

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djursätra 1 och tomträten till Djursätra 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda 1 st byggnader med 79 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Kungssättravägen 56-66.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2018-07-01 med en årlig avgäld på 122 260 kr.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 24 | 28 | 21 | 6 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| - | 39 | 12 |

| | |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 3 852 kvm |
| Total bostadsarea: | 5 290 kvm |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 64 470 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 53 508 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 408 071 kr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 Maj 2011. Styrelsen har hållit 17 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Fullföljt ansökan för bygglov för inglasning av balkonger
Fullföljt installationen av det nya låssystemet med aptusbrickor
Garantibesiktningar
Luftning av radiatorer
Målning och anti-klotterbehandling av portalen
Ny rutin för felanmälningar, jourärenden och nycklar
Nytt avtal för bredband, tv och bredbandstelefonti, trappstädning samt service av garageport
Tillsyn av egenkontroll (Miljöförvaltningen)
Utarbetat en gränsdragningslista
Utarbetat ett förslag till nya stadgar
Årsbesiktning (Riksbyggen)

Aktiviteter

Inköp av städ- och trädgårdsredskap
Uppstart av grannsamverkan
Utdelning av Teaterblad
Vår- och höststädning

Ekonomi

Omplacering av två av föreningens lån till SBAB genom Riksbyggens gemensamma låneupphandling

Resultat och ställning (tkr)

| | 2011 | 2010 |
|---------------------------------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter | 3 886 | 2 908 |
| Årets resultat | 481 | 1 089 |
| Resultat efter fondförändringar | 265 | 1 089 |
| Balansomslutning | 148 494 | 148 045 |
| Soliditet % | 74% | 74% |
| Likviditet % | 223% | 235% |
| Driftskostnad, kr / kvm | 317 | 195 |
| Ränta, kr / kvm | 225 | 127 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 41 | — |
| Lån, kr / kvm | 7 175 | 7 232 |

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 6 st överlåtelse skett av bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Riksbyggen | Fastighetsekonomi |
| Riksbyggen | Fastighetsteknik |
| Teliasonera Sverige AB | Kabel-tv |
| Gabriel Städfirma | Städ |
| Fortum Markets AB | Eldistribution |
| AB Fortum Värme | Uppvärmning |
| Stockholm Vatten AB | Vatten |

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 089 333 |
| Årets resultat före fondförändring | 480 965 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -216 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa överskott | <u>1 354 298</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | <u>1 354 298</u> |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 3 919 039 | 2 907 912 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | - 39 900 | 0 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 6 675 | 0 |
| | | <u>3 885 814</u> | <u>2 907 912</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | - 408 071 | - 62 773 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 8 700 | 0 |
| Driftskostnader | 4 | -1 676 552 | -1 032 743 |
| Övriga kostnader | 5 | - 43 520 | - 29 516 |
| Personalkostnader | 6 | - 43 271 | - 25 160 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 7 | - 52 000 | 0 |
| | | <u>-2 232 114</u> | <u>-1 150 192</u> |
| Rörelseresultat | | 1 653 700 | 1 757 720 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 8 | 19 708 | 2 485 |
| Räntekostnader och liknande poster | 9 | -1 192 444 | - 670 218 |
| | | <u>-1 172 735</u> | <u>- 667 733</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 480 965 | 1 089 987 |
| Inkomstskatt | | 0 | - 654 |
| Årets resultat | | <u>480 965</u> | <u>1 089 333</u> |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 216 000 | 0 |
| lanspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 |
| Förändring av underhållsfond | | <u>- 216 000</u> | <u>0</u> |
| Resultat efter fondförändring | | 264 965 | 1 089 333 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 146 098 000 | 146 150 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 146 098 000 | 146 150 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 780 | 0 |
| Övriga fordringar | | 66 | 45 732 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 85 366 | 73 426 |
| | | <u>88 212</u> | <u>119 158</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 12 | 1 200 000 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Avräkning med Swedbank | | 1 108 109 | 1 775 556 |
| | | <u>1 108 109</u> | <u>1 775 556</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 396 321 | 1 894 714 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 148 494 321 | 148 044 714 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 92 575 000 | 92 575 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 15 320 000 | 15 320 000 |
| Underhållsfond | | 216 000 | 0 |
| | | <u>108 111 000</u> | <u>107 895 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 089 333 | 0 |
| Årets resultat | | 480 965 | 1 089 333 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 216 000 | 0 |
| | | <u>1 354 298</u> | <u>1 089 333</u> |
| Summa eget kapital | | 109 465 298 | 108 984 333 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 14 | 37 955 000 | 38 255 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 151 755 | 13 015 |
| Skatteskulder | | 223 389 | 1 232 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 698 880 | 791 134 |
| | | <u>1 074 024</u> | <u>805 381</u> |
| Summa skulder | | 39 029 024 | 39 060 381 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 148 494 321 | 148 044 714 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 38 255 000 | 38 255 000 |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------|
| Not 1 Årsavgifter och hyror | | |
| Årsavgifter, bostäder | 3 676 428 | 2 907 912 |
| Hyrer, garage | 201 811 | 0 |
| Hyrer, p-platser | 40 800 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 3 919 039 | 2 907 912 |
| Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall | | |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 34 200 | 0 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 4 800 | 0 |
| Rabatter | - 900 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | - 39 900 | 0 |
| Not 3 Reparationer | | |
| Bostäder | 34 329 | 40 750 |
| Lokaler | 12 335 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 9 943 | 0 |
| Installationer | 29 125 | 22 023 |
| Vatten/Avlopp | 8 603 | 0 |
| Elinstallationer | 4 350 | 0 |
| Tele/TV/Porttelefon | 4 650 | 0 |
| Övriga installationer | 200 000 | 0 |
| Huskropp | 41 980 | 0 |
| Gårdar och grönanläggningar | 54 959 | 0 |
| Garage och parkeringsplatser | 5 406 | 0 |
| Vandalisering | 2 391 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 408 071 | 62 773 |

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Driftskostnader

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-07-01) | 122 260 | 91 695 |
| Fastighetsförsäkring | 35 195 | 24 700 |
| Arvode förvaltning | 89 913 | 120 000 |
| Kabel-TV | 25 689 | 20 905 |
| IT-kostnader | 3 977 | 0 |
| Juridiska kostnader | 40 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 19 050 | 19 000 |
| Möteskostnader | 5 583 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 492 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 62 500 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 58 645 | 0 |
| Städ | 110 377 | 70 602 |
| Obligatoriska besiktningar | 11 131 | 0 |
| Bevakningskostnader | 17 056 | 0 |
| Snöröjning | 138 498 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 46 516 | 0 |
| Vatten | 49 510 | 34 535 |
| El | 176 804 | 148 360 |
| Uppvärmning | 612 960 | 444 017 |
| Sophantering | 78 357 | 58 929 |
| | <hr/> 1 676 552 | <hr/> 1 032 743 |

Not 5 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Kontorsmateriel | 6 002 | 0 |
| Telefon och porto | 9 305 | 0 |
| Bankkostnader | 630 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 27 583 | 29 516 |
| | <hr/> 43 520 | <hr/> 29 516 |

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Styrelsearvode | 31 001 | 18 543 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 2 250 | 0 |
| Summa | <hr/> 33 251 | <hr/> 18 543 |
| Sociala kostnader | 10 020 | 6 617 |
| | <hr/> 43 271 | <hr/> 25 160 |

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|--------------|---------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 52 000 | 0 |
| | <hr/> 52 000 | <hr/> 0 |

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 8 Ränteintäkter och liknande poster | | |
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 890 | 0 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 16 800 | 0 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 45 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 1 974 | 2 485 |
| | <hr/> 19 708 | <hr/> 2 485 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande poster | | |
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 191 339 | 670 218 |
| Övriga räntekostnader | 1 105 | 0 |
| | <hr/> 1 192 444 | <hr/> 670 218 |
| Not 10 Byggnader och mark | | |
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 91 150 000 | 91 150 000 |
| Mark | 55 000 000 | 55 000 000 |
| | <hr/> 146 150 000 | <hr/> 146 150 000 |
| Summa anskaffningsvärden | 146 150 000 | 146 150 000 |
| Årets avskrivning byggnader | - 52 000 | 0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 52 000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 146 098 000 | 146 150 000 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 91 098 000 | 91 150 000 |
| Mark | 55 000 000 | 55 000 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| byggnader | | 53 508 000 |
| bostäder | 63 600 000 | 0 |
| lokaler | 870 000 | 0 |
| Totalt taxeringsvärde | <hr/> 64 470 000 | <hr/> 53 508 000 |

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 2 335 | 0 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 30 565 | 30 565 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 12 289 | 10 921 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 370 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 35 807 | 31 940 |
| | <u>85 366</u> | <u>73 426</u> |

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 200 000 | 0 |
|-------------------------------------|-----------|---|

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|----------|-----------|-------|------------|
| 90 dagar | 1 200 000 | 2,85 | 2012-02-14 |

Not 13 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------|
| | <i>Insatser och uppl. avgift</i> | <i>Underhålls fond</i> | <i>Resultat</i> |
| Vid årets början | 107 895 000 | 0 | 1 089 333 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | 0 | 0 |
| Förändring av underhållsfond | | | - 216 000 |
| Avsättning till underhållsfond | | 216 000 | |
| Uttag ur underhållsfond | | 0 | |
| Nya insatser och uppl. Avgifter | 0 | | |
| Årets resultat | | | 480 965 |
| Vid årets slut | 107 895 000 | 216 000 | 1 354 298 |

Not 14 Fastighetslån

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 37 955 000 | 38 255 000 |
| Skuld vid årets slut | 37 955 000 | 38 255 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| NORDEA | 2,21 | 2012-04-20 | 13 000 000 | | | 13 000 000 |
| NORDEA | 3,68 | 2015-04-20 | 13 000 000 | | | 13 000 000 |
| NORDEA | 3,81 | Rörlig | 12 255 000 | | 300 000 | 11 955 000 |
| | | | <u>38 255 000</u> | | <u>300 000</u> | <u>37 955 000</u> |

*) Extra amorterat under året: 300 000 kr

2011-12-31 2010-12-31


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---------|---------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 0 | 25 160 |
| Upplupna räntekostnader | 206 080 | 179 992 |
| Fastighetsskatt 2009-2010 | 0 | 298 932 |
| Upplupna elkostnader | 13 578 | 21 193 |
| Upplupna vattenavgifter | 3 653 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 87 545 | 100 507 |
| Upplupna revisionsarvoden | 19 300 | 19 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 763 | 6 411 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 366 961 | 139 939 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 698 880 | 791 134 |

Stockholm 2012- 04- 20



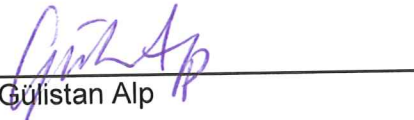
Ann Kristine Jonsson



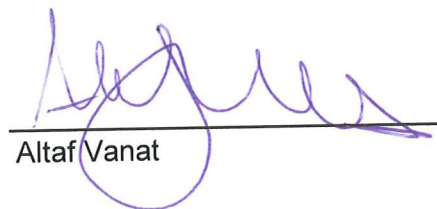
Christina Renström



Ertan Erdal



Gülistan Alp



Altaf Vanat

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2012.



KPMG - Catrin Moberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Teatern i Sättra, org.nr 769618-2489

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Teatern i Sättra för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

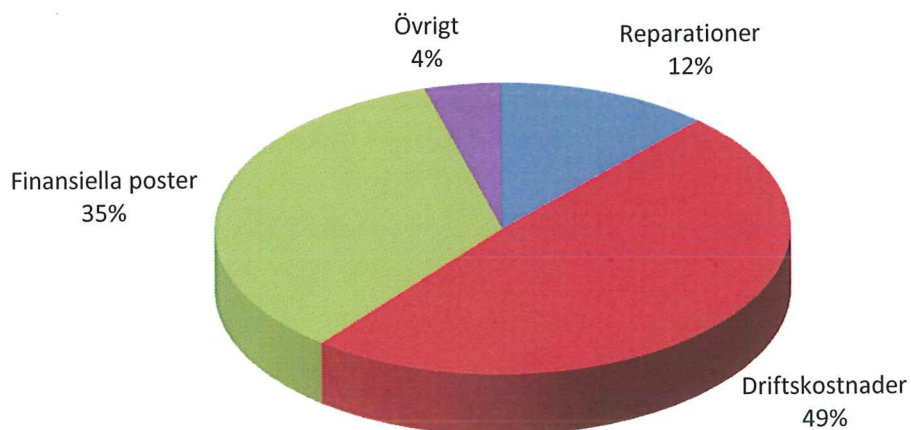
Stockholm den 24 april 2012

KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

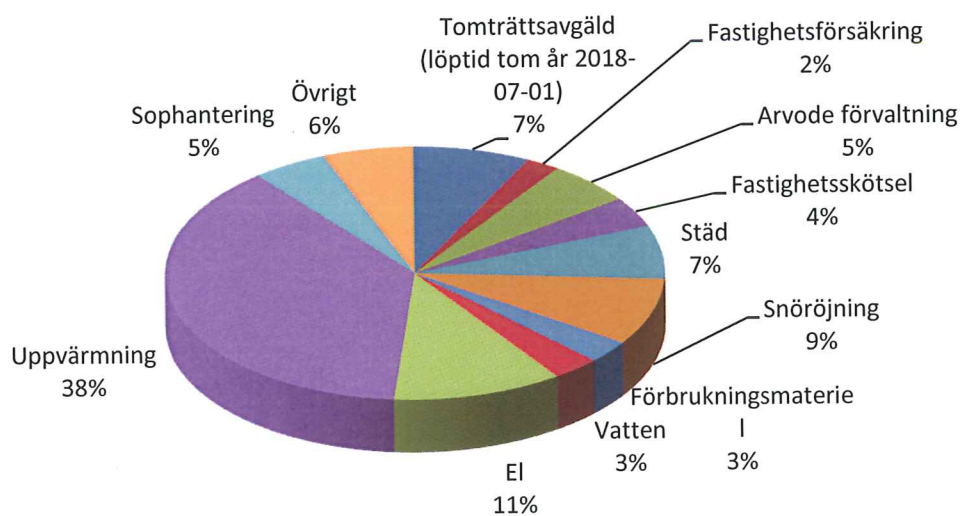
Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 408 071 | 62 773 |
| Fastighetsavgift/skatt | 8 700 | 0 |
| Driftskostnader | 1 676 552 | 1 032 743 |
| Övriga kostnader | 43 520 | 29 516 |
| Personalkostnader | 43 271 | 25 160 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 52 000 | 0 |
| Finansiella poster | 1 192 444 | 670 218 |
| Inkomstskatt | 0 | 654 |
| Summa kostnader | 3 424 558 | 1 821 064 |



Driftskostnadsfördelning

| | 2011 | 2010 |
|--|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-07-01) | 122 260 | 91 695 |
| Fastighetsförsäkring | 35 195 | 24 700 |
| Arvode förvaltning | 89 913 | 120 000 |
| Kabel-TV | 25 689 | 20 905 |
| IT-kostnader | 3 977 | 0 |
| Juridiska kostnader | 40 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 19 050 | 19 000 |
| Möteskostnader | 5 583 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 492 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 62 500 | 0 |
| Städ | 110 377 | 70 602 |
| Obligatoriska besiktningar | 11 131 | 0 |
| Bevakningskostnader | 17 056 | 0 |
| Snöröjning | 138 498 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 46 516 | 0 |
| Vatten | 49 510 | 34 535 |
| El | 176 804 | 148 360 |
| Uppvärmning | 612 960 | 444 017 |
| Soppantering | 78 357 | 58 929 |
| Summa driftskostnader | 1 617 907 | 1 032 743 |



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

| | 2011 | 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| BOA (kvm): | 5291 | 5291 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-07-01) | 23 | 17 |
| Fastighetsförsäkring | 7 | 5 |
| Arvode förvaltning | 17 | 23 |
| Kabel-TV | 5 | 4 |
| IT-kostnader | 1 | 0 |
| Juridiska kostnader | 0 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 4 | 4 |
| Möteskostnader | 1 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 12 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 11 | 0 |
| Städ | 21 | 13 |
| Obligatoriska besiktningar | 2 | 0 |
| Bevakningskostnader | 3 | 0 |
| Snöröjning | 26 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 9 | 0 |
| Vatten | 9 | 7 |
| El | 33 | 28 |
| Uppvärmning | 116 | 84 |
| Sophantering | 15 | 11 |
| Summa driftskostnader | 317 | 195 |

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Teatern i sätra i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se