

---

# Årsredovisning

---

**Bostadsrättsföreningen  
Teatern i Sättra  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 769618-2489**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel 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 § 21

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Fastställande av röstlängd.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Fastställande av dagordning.
- 6) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- 7) Val av rösträknare.
- 8) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 9) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- 10) Framläggande av revisorernas berättelse.
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 12) Beslut om resultatdisposition.
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 14) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- 16) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- 17) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 18) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 19) Val av valberedning.
- 20) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 21) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Teatern i Sättra får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Ann Kristine Jonsson	Ordförande	Stämman
Christina Renström	Sekreterare	Stämman
Helena de la Rosée	Ledamot	Stämman
Peter Johnson	Ledamot	Stämman
Pontus Westberg	Ledamot	Stämman

### Styrelsesuppleanter

Gülistan Alp		Stämman
Altaf Vanat, avfl 24/7		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Ann Kristine Jonsson, Christina Renström samt suppleanterna Gülistan Alp och Vanat Altafusein.

### Ordinarie revisorer

Jonas Wennerhult, avfl 31/3	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

### Revisorssuppleanter

KPMG AB	Auktoriserad revisor	
---------	----------------------	--

### Valberedning

Charles Olsson	Sammanställande	Stämman
Conny Lindquist, avfl 28/2		Stämman

### Studieorganisatör

Peter Johnson	Studieorganisatör	Styrelsen
---------------	-------------------	-----------

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djursätra 1 och tomträtten till Djursätra 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd 1 st byggnad med 79 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2009, värdeår 2010.

Fastighetens adress är Kungssätravägen 56-66 i Sättra.

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 ovan garage	P-platser markplan
-	26	14	9

Total tomtarea: 3 446 kvm  
Total bostadsarea: 5 290 kvm

Årets taxeringsvärde 64 470 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 64 470 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## 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 346 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 maj 2012 (samt en extra stämma den 11 september 2012). Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden. *pn*

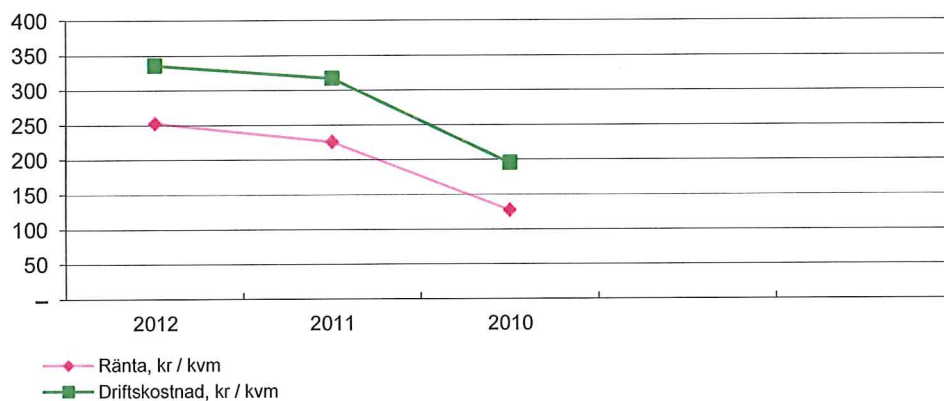
## Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Teaterns stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 933	3 886	2 908
Årets resultat	96	481	1 089
Resultat efter fondförändringar	- 99	265	1 089
Balansomslutning	148 374	148 494	148 045
Soliditet %	74%	74%	74%
Likviditet %	248%	223%	235%
Driftskostnad, kr / kvm	335	317	195
Ränta, kr / kvm	253	225	127
Underhållsfond, kr / kvm	78	41	-
Lån, kr / kvm	7 164	7 174	7 232

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



### Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 695 kr/kvm/år. *pu*

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
TeliaSonera Sverige AB	Kabeltv, bredband, bredbandstelefont
Gabriel Städfirma	Städning tom 28/2-2012
Riksbyggen	Städning from 1/3-2012
Fortum Markets	El
AB Fortum Värme	Uppvärmning
Stockholm Vatten AB	Vatten

### Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Den tvååriga nybyggnadsgarantin för lägenheterna upphörde i april 2012. Föreningen tillsammans med Riksbyggen hanterar återstående garantifel mot PEAB. T ex inläckning garage och avrinning takterrass.

Tillsammans med Riksbyggen driver föreningen även problemet med inrinning i fastighet vid regn mot exploateringskontoret. Ett möte är inplanerat till maj 2013.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 354 298
Årets resultat före fondförändring	95 501
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-216 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 625
Summa överskott	<u>1 255 424</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 255 424
----------------------------	-----------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 990 001	3 919 039
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 57 950	- 39 900
Övriga förvaltningsintäkter		1 280	6 675
		<u>3 933 331</u>	<u>3 885 814</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 346 602	- 408 071
Planerat underhåll	4	- 21 625	0
Fastighetsavgift/skatt		- 8 700	- 8 700
Driftskostnader	5	-1 774 419	-1 676 552
Övriga kostnader	6	- 104 480	- 43 520
Personalkostnader	7	- 67 529	- 43 271
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 210 728	- 52 000
		<u>-2 534 082</u>	<u>-2 232 114</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 399 249</b>	<b>1 653 700</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutäkter och liknande poster	9	32 448	19 708
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 336 196	-1 192 444
		<u>-1 303 748</u>	<u>-1 172 735</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95 501</b>	<b>480 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>95 501</b>	<b>480 965</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 216 000	- 216 000
Ianspråktagande av underhållsfond		21 625	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 194 375</u>	<u>- 216 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 98 874</b>	<b>264 965</b> <i>ph</i>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	145 887 272	146 098 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 887 272</b>	<b>146 098 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		129	2 780
Kundfordringar		3 270	0
Övriga fordringar	12	9 660	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97 530	85 366
		<b>110 589</b>	<b>88 212</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 500 000	1 200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		875 760	1 108 109
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 486 349</b>	<b>2 396 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 373 621</b>	<b>148 494 321</b>

ph

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		92 575 000	92 575 000
Upplåtelseavgifter		15 320 000	15 320 000
Underhållsfond		410 375	216 000
		<u>108 305 375</u>	<u>108 111 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 354 298	1 089 333
Årets resultat		95 501	480 965
Avsättning till underhållsfond		- 216 000	- 216 000
		<u>1 255 424</u>	<u>1 354 298</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 560 799</b>	<b>109 465 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	37 811 540	37 955 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		95 640	0
Leverantörsskulder		205 878	151 755
Skatteskulder		18 632	223 389
Depositioner		700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	680 432	698 880
		<u>1 001 282</u>	<u>1 074 024</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>38 812 822</b>	<b>39 029 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 373 621</b>	<b>148 494 321</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 255 000	38 255 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>pu</i>

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet (halva år 6-10) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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. *pk*

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2111

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 676 436	3 676 428
Hyror, garage	273 265	201 811
Hyror, p-platser	40 300	40 800
	<u>3 990 001</u>	<u>3 919 039</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 46 980	- 34 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 970	- 4 800
Rabatter	0	- 900
	<u>- 57 950</u>	<u>- 39 900</u>

### Not 3 Reparationer

Bostäder	7 275	34 329
Vattenskador	18 507	0
Lokaler	0	12 335
Tvättstugor	8 316	0
Gemensamma utrymmen	8 512	9 943
Installationer	9 117	29 125
Vatten/Avlopp	17 064	8 603
Ventilation	3 298	0
Elinstallationer	19 780	4 350
Tele/TV/Porttelefon	0	4 650
Hissar	105 011	0
Övriga installationer	19 710	200 000
Huskropp	25 306	41 980
Gårdar och grönanläggningar	54 417	54 959
Garage och parkeringsplatser	21 155	5 406
Vandalisering	9 638	2 391
Självrisk	19 496	0
	<u>346 602</u>	<u>408 071</u>

### Not 4 Planerat underhåll

Garage och parkeringsplatser	21 625	0
	<u>21 625</u>	<u>0</u> <i>ph</i>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 5 Driftskostnader**

Tomrättsavgäld (löptid tom år 2018)	122 260	122 260
Fastighetsförsäkring	39 648	35 195
Arvode förvaltning	82 900	89 913
Kabel-TV/Bredband/Bredbandstelefon	126 060	29 666
Juridiska kostnader	1 800	40
Revisionsarvode, externt	29 388	19 050
Möteskostnader	0	5 583
Övriga förvaltningskostnader	17 629	12 492
Fastighetsskötsel	63 772	62 500
Trädgårdsskötsel	44 640	58 645
Städ, 2012 inkl storstäd + boning golv	180 394	110 377
Obligatoriska besiktningar	27 366	11 131
Bevakningskostnader	9 005	17 056
Snöröjning	73 049	138 498
Förbrukningsmateriel	1 924	46 516
Vatten	49 711	49 510
El	137 626	176 804
Uppvärmning	666 576	612 960
Sophantering	100 671	78 357
	<u>1 774 419</u>	<u>1 676 552</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar, avser både 2011 och 2012	2 363	0
Kontorsmateriel	0	6 002
Telefon och porto	11 249	9 305
Köpta tjänster, förvaltare	86 764	13 627
Konsultarvoden	3 625	8 181
Bankkostnader	480	630
Övriga externa kostnader	0	5 775
	<u>104 480</u>	<u>43 520</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	45 050	31 001
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 550	2 250
Summa	<u>51 600</u>	<u>33 251</u>
Sociala kostnader	15 929	10 020
	<u>67 529</u>	<u>43 271</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	<u>210 728</u>	<u>52 000</u>
	210 728	52 000 <i>ph</i>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	955	890
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	31 328	16 800
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	165	45
Övriga ränteintäkter	0	1 974
	<u>32 448</u>	<u>19 708</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 328 800	1 191 339
Räntekostnader, skattekonto	7 396	1 105
	<u>1 336 196</u>	<u>1 192 444</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	91 150 000	91 150 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	<u>146 150 000</u>	<u>146 150 000</u>
Summa anskaffningsvärden		
	146 150 000	146 150 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 52 000	0
	<u>- 52 000</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 210 728	- 52 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 262 728	- 52 000
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>145 887 272</u>	<u>146 098 000</u>
Varav		
Byggnader	90 887 272	91 098 000
Mark	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	63 600 000	63 600 000
lokaler	870 000	870 000
Totalt taxeringsvärde	<u>64 470 000</u>	<u>64 470 000</u>
varav byggnader	53 642 000	53 642 000 <i>pn</i>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto	884	66
Fyllnadsinbetalning skattekontot bokförd 2013-01-03	8 776	0
	<u>9 660</u>	<u>66</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad kabel-tv-avgift	0	2 335
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	12 118	0
Förutbetalad tomträttsavgäld	30 565	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	3 099	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 695	42 854
Upplupna ränteintäkter	4 798	4 370
Förutbetalda försäkringspremier	42 255	35 807
	<u>97 530</u>	<u>85 366</u>

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	1 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 500 000	2,45	2013-02-15

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	15 320 000	92 575 000	216 000	1 354 298
Förändring av underhållsfond				- 194 375
Avsättning till underhållsfond			216 000	
Uttag ur underhållsfond			- 21 625	
Årets resultat				95 501
Vid årets slut	15 320 000	92 575 000	410 375	1 255 424

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	37 907 180	37 955 000
Avgår nästa års amortering	- 95 640	0
Skuld vid årets slut	<u>37 811 540</u>	<u>37 955 000</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,52%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,66%		11 955 000	-11 939 680	15 320	0
NORDEA HYPOTEK AB	3,66%		13 000 000	-12 983 750	16 250	0
NORDEA HYPOTEK AB	3,68%	2015-04-20	13 000 000		16 250	12 983 750
SBAB	2,87%	From 121128		11 939 680		11 939 680
SBAB	2,87%	From 121128		12 983 750		12 983 750
			<b>37 955 000</b>		<b>47 820</b>	<b>37 907 180</b> <i>ph</i>



2012-12-31 2011-12-31

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	145 204	206 080
Upplupna kostnader för reparationer, Humidus	2 063	0
Upplupna elkostnader	13 984	13 578
Upplupna vattenavgifter	3 581	3 653
Upplupna värmekostnader	108 477	87 545
Upplupna revisionsarvoden	20 500	19 300
Övriga upplupna kostnader, kredituppl, porto för 2012	3 770	0
Övriga upplupna kostnader, snöfakturor	12 773	1 763
Förutbetalda hyror och avgifter	370 080	366 961
	<u>680 432</u>	<u>698 880</u>

Sätra 2013-04-19



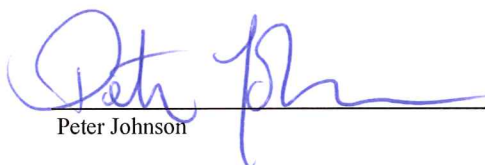
Ann Kristine Jonsson



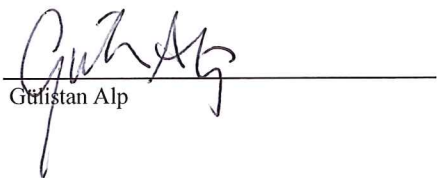
Christina Renström



Helena de la Rosée




Peter Johnson



Gunnar Alp

Vår revisionsberättelse har lämnats den *23 april 2013*  
KPMG AB



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra, org. nr 769618-2489

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra för år 2012.

#### *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*

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 Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättras finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra för år 2012.

#### *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*

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 revisionsmed 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 23 april 2013

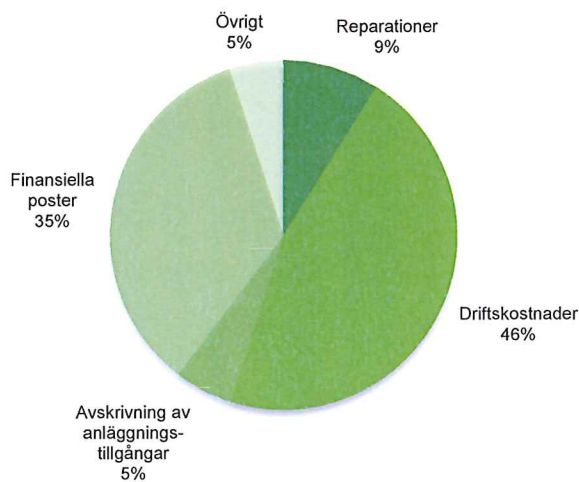
KPMG AB



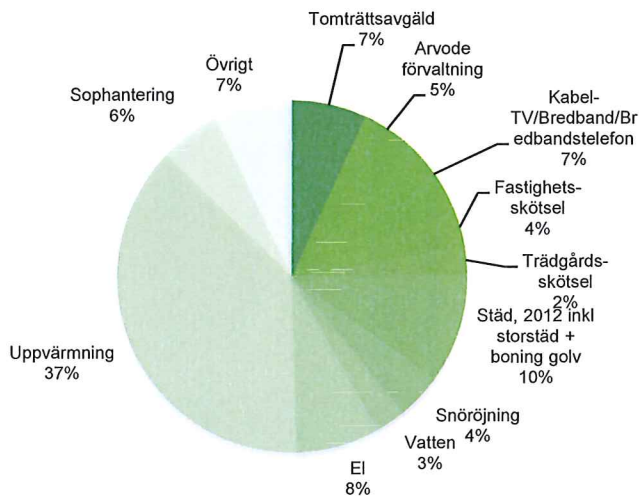
Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	346 602	408 071
Planerat underhåll	21 625	0
Fastighetsavgift/skatt	8 700	8 700
Driftskostnader	1 774 419	1 676 552
Övriga kostnader	104 480	43 520
Personalkostnader	67 529	43 271
Avskrivning av anläggningstillgångar	210 728	52 000
Finansiella poster	1 336 196	1 192 444
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 870 278</b>	<b>3 424 558</b>



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	122 260	122 260
Fastighetsförsäkring	39 648	35 195
Arvode förvaltning	82 900	89 913
Kabel-TV	0	0
Kabel-TV/Bredband/Bredbandstelefon	126 060	29 666
Juridiska kostnader	1 800	40
Revisionsarvode, externt	29 388	19 050
Möteskostnader	0	5 583
Övriga förvaltningskostnader	17 629	12 492
Fastighetsskötsel	63 772	62 500
Trädgårdsskötsel	44 640	58 645
Städ, 2012 inkl storstäd + boning golv	180 394	110 377
Obligatoriska besiktningar	27 366	11 131
Bevakningskostnader	9 005	17 056
Snöröjning	73 049	138 498
Förbrukningsmateriel	1 924	46 516
Vatten	49 711	49 510
El	137 626	176 804
Uppvärmning	666 576	612 960
Sophantering	100 671	78 357
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 774 419</b>	<b>1 676 552</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
<b>BOA (kvm):</b>	<b>5290</b>	<b>5290</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	23	23
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	16	17
Kabel-TV	0	0
Kabel-TV/Bredband/Bredbandstelefon	24	6
Revisionsarvode, externt	6	4
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	12	12
Trädgårdsskötsel	8	11
Städ, 2012 inkl storstäd + boning golv	34	21
Obligatoriska besiktningar	5	2
Bevakningskostnader	2	3
Snöröjning	14	26
Förbrukningsmateriel	0	9
Vatten	9	9
El	26	33
Uppvärmning	126	116
Sophantering	19	15
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>335</b>	<b>317</b>

# 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 finansierats (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 bostadsrätts-havarnas 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.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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.

## Brf Teatern i Sättra

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

