
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Teatern i Sättra
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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 folkrorelseföretag 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, fastighetsservice 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
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Francisco Rubiano	Ordförande	Stämman
Helena de la Rosée	Sekreterare	Stämman
Peter Johnson	Ledamot	Stämman
Vinh Chau, tom 26/2-2014	Ledamot	Stämman
Hailu Kebede	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

AnnKristine Jonsson		Stämman
Christina Renström		Stämman
Gülistan Alp		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Peter Jonsson och Helena de la Rosée samt samtliga suppleanter som är valda på ett år.

Ordinarie revisorer

Charles Olsson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Charles Olsson	Sammanställande	Stämman
Elif Topcu, avfl 9/1-2014		Stämman

Studieorganisatör

Christina Renström		Styrelsen
--------------------	--	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djursättra 1 och har tomträtten till Djursättra 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009, värdeår 2010. Fastighetens adress är Kungssätravägen 56-66 i Skärholmen, Sättra.

Djursättra 2 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
-	26	25

Total tomtarea:	3 852 kvm
Total bostadsarea:	5 291 kvm
Total lokalarea, varav garage:	507 kvm

Årets taxeringsvärde	76 810 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 470 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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 313 tkr och planerat underhåll för 67 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

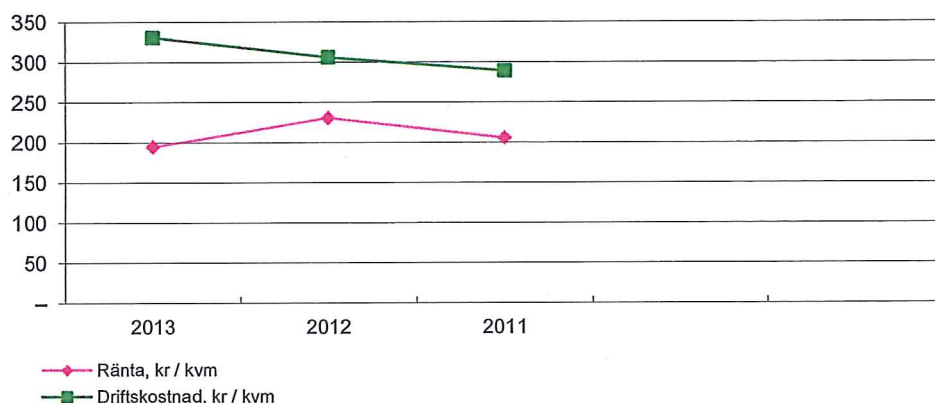
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2013. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

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.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	3 936	3 933	3 886
Årets resultat	75	96	481
Resultat efter fondförändringar	- 74	- 99	265
Balansomslutning	148 284	148 374	148 494
Soliditet %	74%	74%	74%
Likviditet %	280%	248%	223%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	695	695	695
Drifstkostnad, kr / kvm	331	306	289
Ränta, kr / kvm	195	230	206
Lån, kr / kvm	6 521	6 538	6 546

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

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 695 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städning
Kone AB	Hissar
TeliaSonera AB	Kabeltv/bredband/bredbandstelefon
Fortum Markets AB	El
AB Fortum Värme	Uppvärm

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har under året haft två städdagar, men uppslutningen har inte varit den bästa. Ca 15 personer brukar ställa upp och efter avslutad städning fikar vi och grillar korv. En lördag i februari gjorde styrelsen och några boende "rent hus" i sopsorteringsrummen.

De flesta anmärkningarna från 2-årsbesiktningen är nu åtgärdade. Problem med vissa balkonger utvärderas nu och eventuella åtgärder görs senare i vår. Två av lägenheterna har problem med sprickor och väggar som "rör sig". Dessa ska också åtgärdas. Vi har även problem med fukt och mögel i garaget, vilket också kommer att åtgärdas senare.

Som garantiåtgärd har vi fått byta ut armaturerna i våra trappuppgångar och nu återstår endast 6 stycken av den gamla sorten. Vår förhoppning är att de nya lysrören ska hålla lite längre än de gamla.

Styrelsen fortsätter att, tillsammans med förvaltare från Riksbyggen, oförtrutet få alla garantifel åtgärdade.

Styrelsen planerar att till sommaren 2015 göra en grillplats på gräsmattan mot parken. Styrelsen tar gärna emot förslag på hur en grillplats skulle kunna utformas. Alla idéer och förslag mottages tacksamt!

Styrelsen tackar samtliga boende i föreningen för det gångna året och hoppas på ett gott samarbete 2014!

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 255 424
Årets resultat före fondförändring	74 533
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-216 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 387
Summa överskott	<u>1 181 343</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>1 181 343</u>
----------------------------	------------------

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

Håkan Rönkä
an PR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 974 205	3 990 001
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 39 040	- 57 950
Inkassointäkter		700	1 280
		<u>3 935 865</u>	<u>3 933 331</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 313 118	- 346 602
Planerat underhåll	4	- 67 387	- 21 625
Fastighetsavgift/skatt		- 10 868	- 8 700
Driftkostnader	5	-1 917 148	-1 774 419
Övriga kostnader	6	- 93 634	- 104 480
Personalkostnader	7	- 152 750	- 67 529
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 215 996	- 210 728
		<u>-2 770 901</u>	<u>-2 534 082</u>
Rörelseresultat		1 164 963	1 399 249
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		38 537	32 448
Räntekostnader, fastighetslån		-1 128 968	-1 336 196
		<u>-1 090 431</u>	<u>-1 303 748</u>
Resultat efter finansiella poster		74 533	95 501
Årets resultat		74 533	95 501
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 216 000	- 216 000
Ianspråktagande av underhållsfond		67 387	21 625
Resultat efter fondförändring		- 74 080	- 98 874

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	145 671 276	145 887 272
Summa anläggningstillgångar		145 671 276	145 887 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 070	129
Kundfordringar betalade 2014		40 280	3 270
Skattekonto		909	9 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	108 575	97 530
		<u>151 834</u>	<u>110 589</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	11	2 000 000	1 500 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		460 856	875 760
Summa omsättningstillgångar		2 612 690	2 486 349
SUMMA TILLGÅNGAR		148 283 966	148 373 621

IK
PR
PR

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		92 575 000	92 575 000
Upplåtelseavgifter		15 320 000	15 320 000
Underhållsfond		558 988	410 375
		<u>108 453 988</u>	<u>108 305 375</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 255 424	1 354 298
Årets resultat		74 533	95 501
Avsättning till underhållsfond		- 216 000	- 216 000
Ianspråktagande av underhållsfond		67 387	21 625
		<u>1 181 343</u>	<u>1 255 424</u>
Summa eget kapital		109 635 331	109 560 799
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	37 715 900	37 811 540
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	13	95 640	95 640
Leverantörsskulder		106 004	205 878
Skatteskulder		20 800	18 632
Felinbetalning, åtgärdad 7/1-2014		5 270	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	705 021	680 432
		<u>932 735</u>	<u>1 001 282</u>
Summa skulder		38 648 635	38 812 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 283 966	148 373 621
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 255 000	38 255 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet (halva år 6-10) eller 0,30 % 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 det 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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2111

Föreningen tillämpar progressiv avskrivning på sina byggnader. Denna metod kan komma att behöva ändras i framtiden då reglerna för avskrivningar på byggnader är föremål för utredning.

Styrelsen vill därför uppmärksamma att föreningens kostnader för avskrivningar kan behöva ökas de närmaste åren för att uppfylla de nya reglerna. För närvarande kan styrelsen inte bedöma hur mycket dessa kostnader kan komma att öka.

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 **2012-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 676 305	3 676 436
Hyror, garage	258 900	273 265
Hyror, p-platser	39 000	40 300
	<u>3 974 205</u>	<u>3 990 001</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 29 740	- 46 980
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 300	- 10 970
	<u>- 39 040</u>	<u>- 57 950</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	18 291	7 275
Vattenskador	20 099	18 507
Föreningen har fått ersättning för en golvfaktura från 2011	- 12 335	-
Tvättstugor	33 478	8 316
Gemensamma utrymmen	-	8 512
Installationer	510	9 117
Vatten/Avlopp	22 621	17 064
Värme	9 033	-
Ventilation	2 563	3 298
En faktura från 2012 har krediterats	- 5 507	19 780
Hissar	149 587	105 011
Låssystem	2 280	18 050
Gatubelysning	13 684	-
Övriga installationer	-	1 660
Allmänna utrymmen bl a justering av dörrar, trasigt fönster soprum	49 150	25 306
Borttag av buskar	9 665	54 417
Garage och parkeringsplatser	-	21 155
Vandalisering	-	9 638
Självrisk	-	19 496
	<u>313 118</u>	<u>346 602</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Ventilation	23 556	—
Gårdar och grönanläggningar	43 831	—
Garage och parkeringsplatser	—	21 625
	<u>67 387</u>	<u>21 625</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	122 260	122 260
Fastighetsförsäkring	46 579	39 648
Förvaltningsarvode	85 756	82 900
Kabeltv/bredband/bredbandstelefonti	145 420	126 060
Juridiska kostnader	1 100	1 800
Revisionsarvode, externt	36 250	29 388
Övriga förvaltningskostnader	8 627	17 629
Fastighetsskötsel	65 970	63 772
Trädgårdsskötsel	46 180	44 640
Städning	144 644	180 394
Obligatoriska besiktningar	8 904	27 366
Bevakningskostnader	4 695	9 005
Snö- och halkbekämpning	59 098	73 049
Förbrukningsmateriel	48 484	1 924
Vatten, avläsning gjord 100401-130311	149 019	49 711
El	152 547	137 626
Uppvärmning	670 852	666 576
Sophantering och återvinning, jan-april 2012 finns med i 2013	120 763	100 671
	<u>1 917 148</u>	<u>1 774 419</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 925	2 363
Telefon och porto	12 829	11 249
Köpta tjänster, förvaltare	73 870	86 764
Konsultarvoden	3 000	3 625
Bankkostnader	1 010	480
	<u>93 634</u>	<u>104 480</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode, ändrad periodisering och 2013 avser 2012 + uppl 2013	109 800	45 050
Övriga ersättningar till förtroendevalda, valberedning	3 548	6 550
Föreningsvald revisor	3 000	—
Summa	<u>116 348</u>	<u>51 600</u>
Sociala kostnader	36 402	15 929
	<u>152 750</u>	<u>67 529</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	215 996	210 728
	<u>215 996</u>	<u>210 728</u>

Not 9 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>

Årets anskaffningar

Summa anskaffningsvärden	<u>146 150 000</u>	<u>146 150 000</u>
--------------------------	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 262 728	- 52 000
	<u>- 262 728</u>	<u>- 52 000</u>

Årets avskrivning byggnader

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 215 996</u>	<u>- 210 728</u>
	<u>- 478 724</u>	<u>- 262 728</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>145 671 276</u>	<u>145 887 272</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

bostäder	75 600 000	63 600 000
lokaler	1 210 000	870 000
Totalt taxeringsvärde	<u>76 810 000</u>	<u>64 470 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>62 210 000</u>	<u>53 642 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 621	4 798
Förutbetalda försäkringspremier	47 559	42 255
Förutbetald vattenavgift	6 582	—
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 118	12 118
Övriga förutbetalda driftkostnader, snö	3 150	3 099
Övriga förutbetalda kostnader, störningsjour	4 980	4 695
Förutbetald tomträttsavgäld	30 565	30 565
	<u>108 575</u>	<u>97 530</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 000 000 1 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,90	tillsvidare
30 dagar	1 000 000	1,90	tillsvidare
90 dagar	300 000	2,10	2014-01-11
90 dagar	500 000	1,95	2014-02-16

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 320 000	92 575 000	410 375	1 159 923	95 501
Disposition enl årsstämmobeslut				95 501	- 95 501
Avsättning till underhållsfond			216 000	- 216 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 67 387	67 387	
Årets resultat					74 533
Vid årets slut	15 320 000	92 575 000	558 988	1 106 811	74 533

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	37 811 540	37 907 180
Avgår nästa års amortering	- 95 640	- 95 640
Skuld vid årets slut	37 715 900	37 811 540

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,98%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,68%	2015-04-20	12 983 750	32 500	12 951 250
SBAB	2,80%	2014-11-28	12 983 750	32 500	12 951 250
SBAB	2,80%	2014-11-28	11 939 680	30 640	11 909 040
			37 907 180	95 640	37 811 540

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 95 640 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

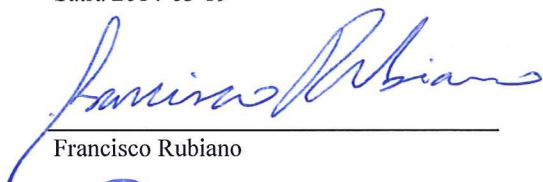
Handwritten signatures and initials in blue ink.

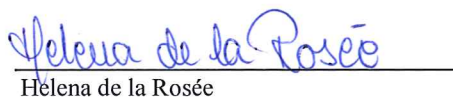
2013-12-31 2012-12-31

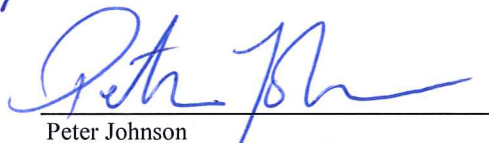
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

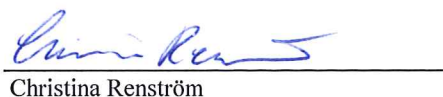
Upplupna räntekostnader	79 434	145 204
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 063
Upplupna elkostnader	13 910	13 984
Upplupna vattenavgifter	–	3 581
Upplupna värmekostnader	90 815	108 477
Upplupna revisionsarvoden	28 500	20 500
Upplupna styrelsearvoden	77 801	–
Övriga fakturor tillhörande verksamhetsåret	21 889	16 543
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 672	370 080
	<u>705 021</u>	<u>680 432</u>

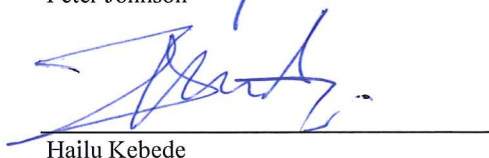
Sättra 2014-03-19


Francisco Rubiano


Helena de la Rosée


Peter Johnson


Christina Renström


Hailu Kebede

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2014

KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra för år 2013.

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 2013 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra för år 2013.

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 bolagets 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2014

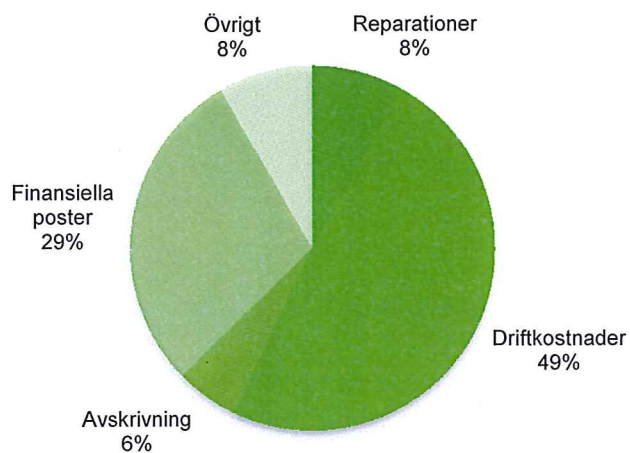
KPMG AB



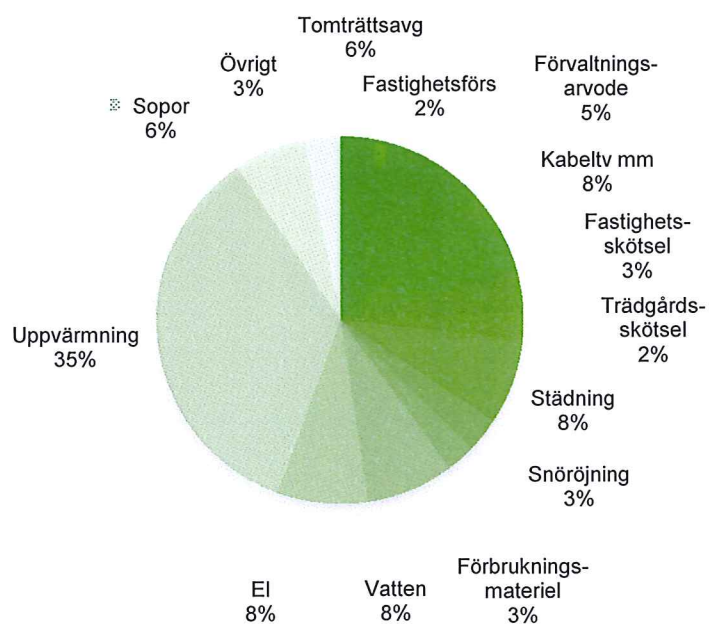
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	313 118	346 602
Planerat underhåll	67 387	21 625
Fastighetsavgift/skatt	10 868	8 700
Driftkostnader	1 917 148	1 774 419
Övriga kostnader	93 634	104 480
Personalkostnader	152 750	67 529
Avskrivning av anläggningstillgångar	215 996	210 728
Finansiella poster	1 128 968	1 336 196
Summa kostnader	3 899 869	3 870 278



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2018)	122 260	122 260
Fastighetsförsäkring	46 579	39 648
Förvaltningsarvode	85 756	82 900
Kabeltv/bredband/bredbandstelefont	145 420	126 060
Juridiska kostnader	1 100	1 800
Revisionsarvode, externt	36 250	29 388
Övriga förvaltningskostnader	8 627	17 629
Fastighetsskötsel	65 970	63 772
Trädgårdsskötsel	46 180	44 640
Städning	144 644	180 394
Obligatoriska besiktningar	8 904	27 366
Bevakningskostnader	4 695	9 005
Snö- och halkbekämpning	59 098	73 049
Förbrukningsmateriel	48 484	1 924
Vatten, avläsning gjord 100401-130311	149 019	49 711
El	152 547	137 626
Uppvärmning	670 852	666 576
Sophantering och återvinning, jan-april 20	120 763	100 671
Summa driftkostnader	1 917 148	1 774 419



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	5291	5291
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	23	23
Fastighetsförsäkring	9	7
Förvaltningsarvode	16	16
Kabeltv/bredband/bredbandstelefon	27	24
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	7	6
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Fastighetsskötsel	12	12
Trädgårdsskötsel	9	8
Städning	27	34
Obligatoriska besiktningar	2	5
Bevakningskostnader	1	2
Snö- och halkbekämpning	11	14
Förbrukningsmateriel	9	0
Vatten, avläsning gjord 100401-130311	28	9
El	29	26
Uppvärmning	127	126
Sophantering och återvinning, jan-april 20	23	19
Summa driftkostnader	362	335

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 resultat-räkningen) 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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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, fastighetsservice 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