
Årsredovisning

**Bostadsrättsföreningen
Teatern i Sättra
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769618-2489**

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



Innehållsförteckning

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

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

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

Djursätra 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:

Garage	P-platser
26	25

Total tomtarea:	3 852 m ²
Total bostadsarea:	5 291 m ²
Total lokalarea, varav garage:	507 m ²

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

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

Årsavgifter

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

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 242 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städning
Kone AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
TeliaSonera AB	Kabel-TV/bredband/bredbandstelefon

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Francisco Rubiano	Ordförande	Stämman	2015
Marko Nikodijevic	Vice ordförande	Stämman	2016
Christina Renström	Sekreterare fr o m 14/10	Stämman	2015
Helena de la Rosée tom 6/10	Ledamot	Stämman	2016
Jesper Orwald	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Gill Rubiano		Stämman	2015
Per-Anders Norgren		Stämman	2015
Peter Johnson		Stämman	2015
Ordinarie revisorer			
Tharsiny Hermansson	Föreningsvald	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman	
Revisorssuppleanter			
KPMG AB		Stämman	
Valberedning			
Gülistan Alp	Sammanställande	Stämman	
Ann-Kristine Jonsson		Stämman	
Gill Rubiano			
Studieorganisatör			
Christina Renström		Styrelsen	

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 463 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 695 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad av föreningens byggnader och posten innebär ingen utbetalning av likvida medel.

Från 1 januari 2014 gäller ett nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 9 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och föreningen tillämpar från 2014 linjär avskrivningsprincip. I samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Tidigare har nyttjandeperioden fastställts till 100 år och vår bedömning idag är att den är för kort. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 200 år, se vidare Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar på sid 10. Som en följd av förlängning till 200 år minskar föreningens årliga avskrivningskostnader med ca 482 tkr.

Medlemmar

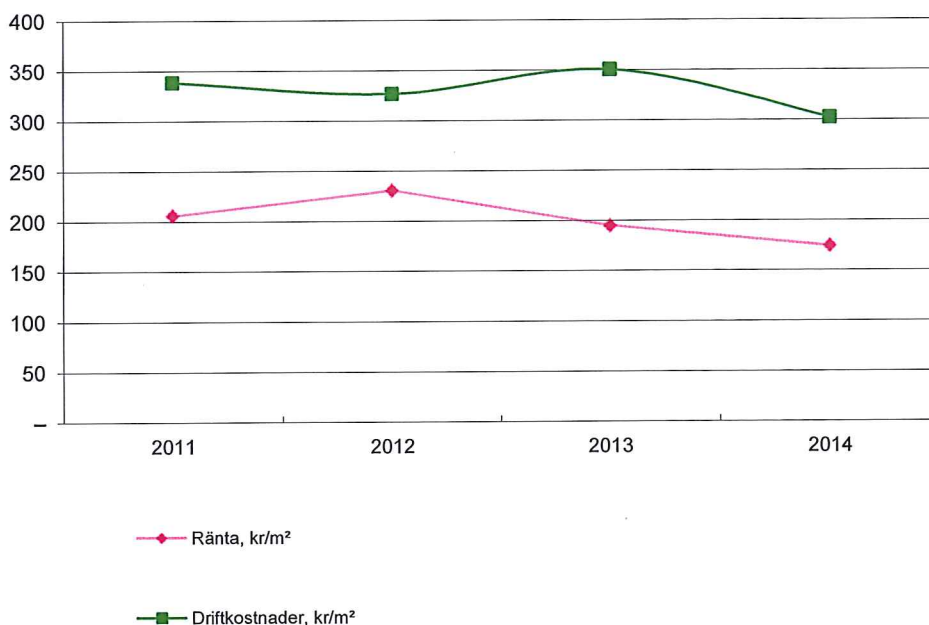
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 st.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	3 951	3 936	3 933	3 886
Årets resultat	242	75	96	481
Resultat exkl avskrivningar	704	291	306	533
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	39	37	37	37
Balansomslutning	148 496	148 284	148 374	148 494
Soliditet	74%	74%	74%	74%
Likviditet	304%	280%	248%	223%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	695	695	695	695
Driftkostnader, kr/m ²	302	350	327	338
Ränta, kr/m ²	174	195	230	206
Underhållsfond, kr/m ²	135	96	71	37
Lån, kr/m ²	6 505	6 521	6 538	6 546

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Några rader från ordförande

Styrelsen har under det senaste året varit mycket aktiv. Det har från maj till februari hållits 10 styrelsemöten och uppslutningen har varit god. Vi har hållit medlemmarna informerade om vårt arbete genom "Teaterbladet" som getts ut 4 gånger under 2014. Verksamhetsåret började med att vi såg över alla våra leverantörsavtal. Vi har under året upphandlat ny leverantör av underhållsplan samt ny förvaltare, både för att sköta ekonomin och fastigheten.

Föreningen har även genomfört en stamspolning av samtliga stammar och grenrör då vissa lägenheter hade haft problem med stopp i avloppen.

För att minska vår energiförbrukning beslutades även att byta all belysning till LED, vilket utförts i januari 2015 och vi har redan märkt en reduktion med minst 35%.

PEAB har åtgärdat vattenavrinningen från terrasserna och det mesta i garaget, men vi har fortfarande en del krav på åtgärder från deras sida.

Det bildades en trädgårdsgrupp i föreningen som har till uppgift att planera och aktivt ta del i trädgårdsarbetet. Vi har haft två föreningsdagar - i våras klipptes häckarna och i höstas la vi jordförbättring i rabatterna och det planterades ett par träd på gräsmattan mot Sätraparken.

Under året har vi haft 10 överlåtelse och vi har fått 12 nya medlemmar som vi hälsar varmt välkomna.

Mvh
Francisco Rubiano
Ordförande Brf Teatern

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 181 343
Årets resultat före fondförändring	241 552
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-226 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 196 895</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 196 895

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 948 486	3 935 165
Inkassointäkter		2 160	700
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 950 646	3 935 865
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 751 711	-2 031 368
Fastighetsadministration	3	- 362 384	- 370 787
Personalkostnader	4	- 150 460	- 152 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 462 609	- 215 996
Summa rörelsekostnader		-2 727 165	-2 770 901
Rörelseresultat		1 223 482	1 164 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28 575	38 537
Räntekostnader		-1 010 505	-1 128 968
Summa finansiella poster		- 981 930	-1 090 431
Resultat efter finansiella poster		241 552	74 533
Årets resultat		241 552	74 533

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	145 208 667	145 671 276
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	7	250 000	–
Summa materiella anläggningstillgångar		145 458 667	145 671 276
Summa anläggningstillgångar			
		145 458 667	145 671 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 837	42 350
Övriga fordringar		74 254	909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 021	108 575
Summa kortfristiga fordringar		194 112	151 834
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 200 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	2 000 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		1 643 182	460 856
Summa kassa och bank		1 643 182	460 856
Summa omsättningstillgångar		3 037 294	2 612 690
SUMMA TILLGÅNGAR		148 495 961	148 283 966

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 895 000	107 895 000
Fond för yttre underhåll		784 988	558 988
Summa bundet eget kapital		<u>108 679 988</u>	<u>108 453 988</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		955 343	1 106 811
Årets resultat		241 552	74 533
Summa fritt eget kapital		<u>1 196 895</u>	<u>1 181 343</u>
Summa eget kapital		<u>109 876 883</u>	<u>109 635 331</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>37 620 260</u>	<u>37 715 900</u>
Summa långfristiga skulder		<u>37 620 260</u>	<u>37 715 900</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	95 640	95 640
Reskontraförda leverantörsskulder		82 348	106 004
Skatteskulder		24 200	20 800
Övriga kortfristiga skulder		–	5 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>796 630</u>	<u>705 021</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>998 818</u>	<u>932 735</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>148 495 961</u>	<u>148 283 966</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		<u>38 255 000</u>	<u>38 255 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>38 255 000</u>	<u>38 255 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	200	2209

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 676 436	3 676 305
Hyror, garage	254 680	258 900
Hyror, p-platser	32 423	39 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 14 580	- 29 740
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 473	- 9 300
	<u>3 948 486</u>	<u>3 935 165</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	241 885	313 118
Underhåll	–	67 387
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12 100	10 868
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	122 260	122 260
Försäkringspremier	51 937	46 579
Fastighetsskötsel	67 210	65 970
Trädgårdsskötsel	47 050	46 180
Städning gemensamma utrymmen	162 072	144 644
Obligatoriska besiktningar	6 490	8 904
Bevakningskostnader	4 980	4 695
Snö- och halkbekämpning	38 174	59 098
Förbrukningsmateriel	17 984	48 484
Vatten	78 315	149 019
El	144 904	152 547
Uppvärmning	633 841	670 852
Sophantering och återvinning	122 509	120 763
	<u>1 751 711</u>	<u>2 031 368</u>

Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	87 376	85 756
IT-kostnader	172 087	145 420
Juridiska kostnader	3 450	1 100
Arvode, yrkesrevisorer	24 750	36 250
Övriga förvaltningskostnader	16 027	8 627
Kreditupplysningar	3 375	2 925
Telefon och porto	10 893	12 829
Köpta tjänster	5 119	73 870
Konsultarvoden	36 548	3 000
Bankkostnader	2 760	1 010
	<u>362 384</u>	<u>370 787</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 800	108 000
Sammanträdesarvoden	16 400	1 800
Övriga ersättningar inkl valberedning	8 225	3 548
Föreningsvald revisor	–	3 000
Utbildning, förtroendevalda	1 400	–
Summa	114 825	116 348
Sociala kostnader	35 635	36 402
	150 460	152 750

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	462 609	215 996
	462 609	215 996

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	91 150 000	91 150 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	146 150 000	146 150 000
Summa anskaffningsvärden	146 150 000	146 150 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 478 724	- 262 728
	- 478 724	- 262 728
Årets avskrivning byggnader	- 462 609	- 215 996
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 941 333	- 478 724
Restvärde enligt plan vid årets slut	145 208 667	145 671 276
Taxeringsvärden		
bostäder	75 600 000	75 600 000
lokaler	1 210 000	1 210 000
Totalt taxeringsvärde	76 810 000	76 810 000
varav byggnader	62 210 000	62 210 000

2014-12-31 2013-12-31

Not 7 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader, byte av belysning till LED	250 000	—
	<u>250 000</u>	<u>—</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 872	3 621
Förutbetalda försäkringspremier	48 153	47 559
Förutbetald vattenavgift	8 789	6 582
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 790	12 118
Förutbetald tomträtsavgäld	30 565	30 565
Övriga periodiserade kostnader	2 852	8 130
	<u>113 021</u>	<u>108 575</u>

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 200 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	0,70	2015-01-29
90 dagar	700 000	1,05	2015-01-22

Not 10 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	558 988	1 106 811	74 533
Disposition enl årsstämmobeslut				74 533	- 74 533
Avsättning till underhållsfond			226 000	- 226 000	
Årets resultat					241 552
Vid årets slut	15 320 000	92 575 000	784 988	955 343	241 552

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	37 715 900	37 811 540
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 95 640</u>	<u>- 95 640</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	37 620 260	37 715 900

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,68%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,68%	2015-04-20	12 951 250		32 500	12 918 750
SBAB	1,46%	2015-11-30	12 951 250		32 500	12 918 750
SBAB	1,58%	2017-12-13	11 909 040		30 640	11 878 400
			37 811 540		95 640	37 715 900

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 95 640 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 382 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 37 237 700 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

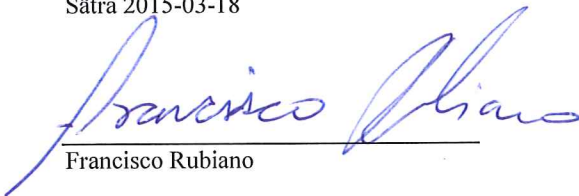
2014-12-31

2013-12-31

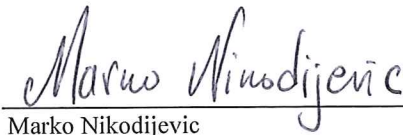
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	–	79 434
Upplupna elkostnader	13 511	13 910
Upplupna vattenavgifter	4 716	–
Upplupna värmekostnader	99 866	90 815
Upplupna kostnader för renhållning	1 404	–
Upplupna revisionsarvoden	30 943	28 500
Upplupna styrelsearvoden	136 281	77 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 087	21 889
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 225	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 597	392 672
	<u>796 630</u>	<u>705 021</u>

Sätra 2015-03-18



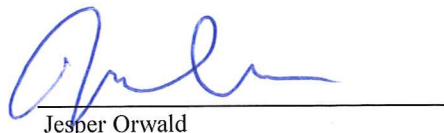
Francisco Rubiano



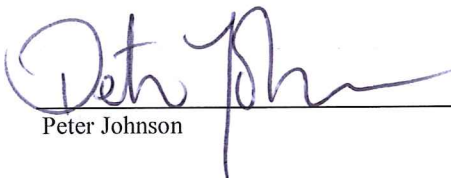
Marko Nikodijevic



Christina Renström



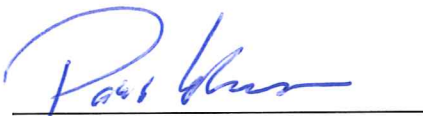
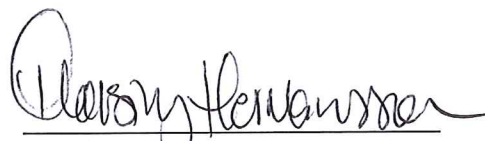
Jesper Orwald



Peter Johnson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2015

KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Tharsiny Hermansson
Föreningsvald 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 2014.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2014 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 Sättra för år 2014.

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 revisionsssed 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 ersättningsskyldig 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.

Sättra den 16 april 2015

KPMG AB

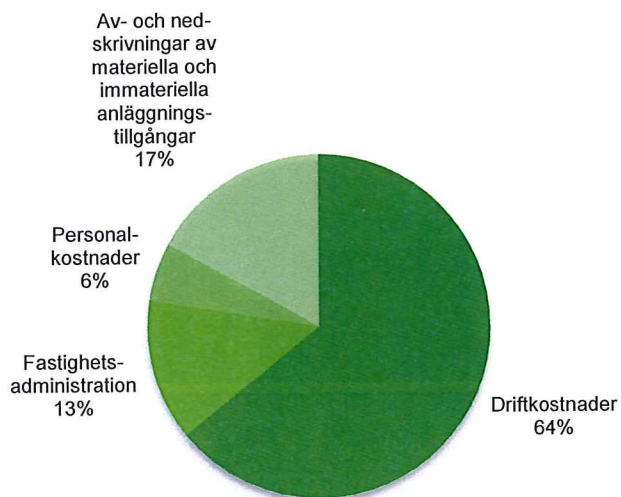

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor


Tharsiny Hermansson

Nyckeltal

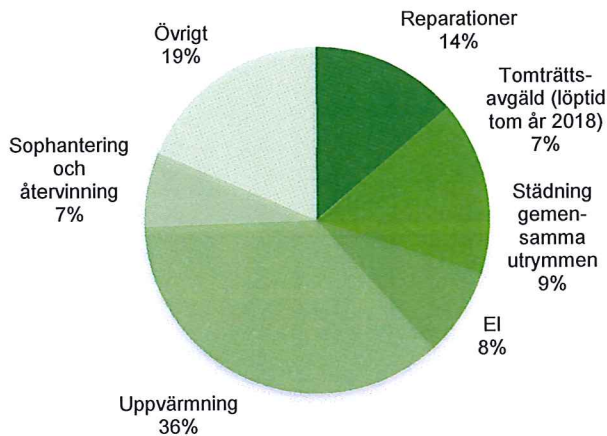
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 751 711	2 031 368
Fastighetsadministration	362 384	370 787
Personalkostnader	150 460	152 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	462 609	215 996
Summa kostnader	2 727 165	2 770 901



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	241 885	313 118
Underhåll	0	67 387
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12 100	10 868
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	122 260	122 260
Försäkringspremier	51 937	46 579
Fastighetsskötsel	67 210	65 970
Trädgårdsskötsel	47 050	46 180
Städning gemensamma utrymmen	162 072	144 644
Obligatoriska besiktningar	6 490	8 904
Bevakningskostnader	4 980	4 695
Snö- och halkbekämpning	38 174	59 098
Förbrukningsmateriel	17 984	48 484
Vatten	78 315	149 019
El	144 904	152 547
Uppvärmning	633 841	670 852
Sophantering och återvinning	122 509	120 763
Summa driftkostnader	1 751 711	2 031 368



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	5291	5291
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	46	59
Underhåll	0	13
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2	2
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	23	23
Försäkringspremier	10	9
Fastighetsskötsel	13	12
Trädgårdsskötsel	9	9
Städning gemensamma utrymmen	31	27
Obligatoriska besiktningar	1	2
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	7	11
Förbrukningsmateriel	3	9
Vatten	15	28
El	27	29
Uppvärmning	120	127
Sophantering och återvinning	23	23
Summa driftkostnader	331	384

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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Brf Teatern i Sätra

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra 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

