

# ÅRSREDOVISNING 2015

## BRF TEATERN I SÄTRA



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Allmänt om verksamheten	1
Ordförande har ordet	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>13</b>

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

### Föreningens ändamål

Brf Teatern i Sättra är en äkta förening som bildades 2008.

Föreningens ändamål är att gynna medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och mot ersättning, upplåta bostadslägenheter för medlemmarnas permanentboende.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djursättra 1 och innehar tomträtten till Djursättra 2 inom Stockholms kommun. Nuvarande avtal för tomträtten gäller fram till 2018-07-01. På fastigheterna uppfördes 2009 en L-formad byggnad med 79 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav 16 st. upplåts till Stadsdelsförvaltningen för gruppboende och servicelägenheter. Adressen är Kungssätravägen 56-66 i Sättra, Skärholmen.

### Lägenhetsfördelning

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

Dessutom finns 26 garageplatser och 25 parkeringsplatser

Total tomtarea	3 852 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 291 m <sup>2</sup>
Total lokalarea varav garage	507 m <sup>2</sup>
Taxeringsvärde	76 810 000 kr

### Försäkring

Fastigheterna är fullförsäkrade i Moderna Försäkringar. Bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna individuellt.

### Underhåll och Underhållsplan

Avsättning till yttre underhållsplan görs enligt plan.

Under året togs 662 601 kr av fonden i anspråk för planerat underhåll.

### Lån

Föreningens lån uppgår vid årets slut till 37 140 523 kr. Under året har föreningen lagt om samtliga sina lån till SBAB. Extra amortering på 400 000kr har gjorts utöver de avtalade 79 737 kr.

Det har varit styrelsen avsikt att om möjligt amortera i samma takt som avskrivningarna, speciellt som ränteläget är lågt. Detta för att minska räntepåverkan under kommande år och på så sätt hålla avgifterna på en jämn nivå.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen förvaltning för både ekonomisk och teknisk förvaltning.

## Avskrivningar

Avskrivningar påverkar resultatet negativt men är endast en bokföringsmässig kostnad och innebär ingen utbetalning av likvida medel.

Sedan 2014 tillämpas linjär avskrivning enligt K2 regeln. Avskrivning sker med 0,5 % av byggnadens anskaffningskostnad per år.

## Investeringar

Under januari bytte vi all gemensam belysning till LED. Vi har tagit upp hela denna kostnad under räkenskapsåret vilket påverkar resultatet negativt. Bytet har dock redan medfört besparingar på driftkostnaden och kommer att fortsätta göra så under kommande år.

## Styrelsen valdes på Stämman i maj 2015

### Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m årsstämman
Francisco Rubiano	Ordförande	2017
Marko Nikodijevic	Vice Ordförande	2016
Gill Rubiano	Sekreterare	2016
Christina Renström	Ledamot	2017
Jesper Orwald	Ledamot	2017

### Styrelsesuppleanter

Per-Anders Norgren	2016
Ann-Kristine Johnsson	2016
Christoffer Eriksson	2016

### Revisorer

Tomas Jonasson	Auktoriserad revisor BoRev
Tharsiny Hermansson	Föreningsvald (avsagt uppdrag 15 juni 2015)

Styrelsen har haft 11 möten under tiden maj 2015- maj 2016. Under året har vi haft 6 överlåtelse. Medlemsantalet uppgår vid bokslutet till 92.

## Ordförande har Ordet

Jag vill tacka styrelsen som under året sammanträtt 11 gånger med god uppslutning. Vi har bl.a. arbetat med att ta fram nya avtal för trädgårdsskötsel, snöröjning och trappstädning och tagit fram ett Brandskyddsdocument. Vi har låtit göra översyn på delar av husets fasad och lagat några sättningskador. Vår medlemstidning Teaterbladet har kommit ut med 4 nummer där vi informerar om vad som händer i föreningen men däremellan hålls även vår hemsida uppdaterad.

Vår ekonomi ser mycket bra ut. Vi genomförde det planerade bytet till LED-belysning i januari och vi ser att elkostnaden har minskat med drygt 40 %. Vi har placerat om våra lån till förmånlig ränta och kunnat göra en extra amortering under hösten för att minska vår skuld.

Vi har haft två föreningsdagar – en på våren och en på hösten. Tack till alla ni som var med och städade soprum, gård och gångar, klippte buskar och rensade i rabatter.

Till sommaren köpte vi en batteridrivna gräsklippare för att själva ta hand om skötseln av gräsytor. Jag och styrelsen vill tacka alla medlemmar som offrade lite av sin fritid för att hålla vår gemensamma gräsmatta fin.

Vi har under året fått tio nya medlemmar. Välkomna till Brf Teatern; Åsa och Göran, Elisabet och Christina, Sissela, Johanna och Joar, Akhter Jaynab samt Teresa och Christoffer.

Francisco Rubiano  
Ordförande Brf. Teatern i Sätra

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	4 009	3 951	3 936	3 933
Årets resultat	132	242	75	96
Resultat exkl. avskrivningar	595	704	291	306
Avsättning till yttre fond kr/m2	39	39	37	37
Balansomslutning	148 060	148 496	148 284	148 374
Soliditet, %	74	74	74	74
Likviditet, %	352	304	280	248
Årsavgift för bostäder, kr/m2	695	695	695	695
Driftkostnader, kr/m2	374	302	350	327
Ränta, kr/m2	120	174	195	230
Underhållsfond, kr/m2	171	135	96	71
Lån, kr/m2	6 424	6 505	6 521	6 538

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 + lokalarer som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 196 895
årets vinst	132 191
	<b>1 329 086</b>
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	241 552
ianspråktagande ur yttre underhållsfond	-662 601
i ny räkning överförs	1 750 135
	<b>1 329 086</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 960 729	3 948 486
Övriga rörelseintäkter		48 305	2 160
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 009 034</b>	<b>3 950 646</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 170 041	-1 751 711
Fastighetsadministration	4	-411 115	-362 384
Personalkostnader	5	-142 505	-150 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-462 610	-462 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 186 271</b>	<b>-2 727 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>822 763</b>	<b>1 223 482</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 969	28 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 541	-1 010 505
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-690 572</b>	<b>-981 930</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 191</b>	<b>241 552</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 191</b>	<b>241 552</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	144 746 057	145 208 667
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	250 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 746 057</b>	<b>145 458 667</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>144 746 057</b>	<b>145 458 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		10 236	6 837
Övriga fordringar		422	74 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 595	113 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 253</b>	<b>194 112</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		0	1 200 000
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		3 202 230	1 643 182
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 202 230</b>	<b>1 643 182</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 313 483</b>	<b>3 037 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 059 540</b>	<b>148 495 961</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		107 895 000	107 895 000
Fond för yttre underhåll		784 988	784 988
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 679 988</b>	<b>108 679 988</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 196 895	955 343
Årets resultat		132 191	241 552
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 329 086</b>	<b>1 196 895</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>110 009 074</b>	<b>109 876 883</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 140 523	37 620 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 140 523</b>	<b>37 620 260</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	95 640	95 640
Leverantörsskulder		138 750	82 348
Skatteskulder		14 520	24 200
Övriga skulder		8 337	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	652 696	796 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>909 943</b>	<b>998 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 059 540</b>	<b>148 495 961</b>

#### **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

##### **Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar		38 255 000	38 255 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



# Tilläggsupplysningar

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Pågående ombyggnad

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

### Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad

### Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Noter

<b>NOT 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter, bostäder	3 676 172	3 676 436
Hyror, p-plats/garage	286 310	254 680
Hyror, p-platser	0	32 423
Utebliv hyror, garage	0	-14 580
Utebliv hyror, p-platser	-13 020	-473
Överlåtelse-, pantsättnings- samt påminnelseavgifter	11 267	0
	<b>3 960 729</b>	<b>3 948 486</b>

<b>NOT 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	226 358	241 885
Underhåll	662 726	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12 100	12 100
Tomträttsavgäld	122 260	122 260
Fastighetsförsäkring	52 586	51 937
Fastighetsskötsel	53 954	67 210
Trädgårdsskötsel	20 551	47 050
Städning	141 094	162 072
Obligatoriska besiktningar	6 715	6 490
Bevakning, jour, utryckning	4 485	4 980
Snöröjning, sandning m m	12 850	38 174
Förbrukningsmateriel	0	17 984
Vatten	66 251	78 315
El	78 762	144 904
Uppvärmning	579 412	633 841
Sophantering	129 937	122 509
	<b>2 170 041</b>	<b>1 751 711</b>

<b>NOT 4</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förvaltningsarvode	57 186	87 376
Kabel-TV/Bredband/Telefon	204 328	172 087
Juridiska kostnader	0	3 450
Revisionsarvoden	28 250	24 750
Övriga förvaltningskostnader	49 368	16 027
Kreditupplysningskostnader	2 581	3 375
Telefon/Internet	16 587	10 893
Konsultarvoden	23 938	36 548
Bankkostnader	3 361	2 760
Övriga externa kostnader	25 516	5 119
	<b>411 115</b>	<b>362 385</b>

<b>NOT 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fast styrelsearvode	88 800	88 800
Sammanträdesarvoden	15 950	16 400
Övriga ersättningar inkl valberedning och internrevisor	3 000	8 225
Utbildning, konferens m.m.	900	1 400
Sociala avg. på styrelsearvoden	33 855	35 635
	<b>142 505</b>	<b>150 460</b>

<b>NOT 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	462 610	462 609
	<b>462 610</b>	<b>462 609</b>

NOT 7	Byggnader och mark	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	91 150 000	91 150 000
Mark	55 000 000	55 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 150 000</b>	<b>146 150 000</b>
Ingående avskrivningar	-941 333	-478 724
Årets avskrivningar	-462 610	-462 609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 403 943</b>	<b>-941 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 746 057</b>	<b>145 208 667</b>
Taxeringsvärden bostäder	75 600 000	75 600 000
Taxeringsvärden lokaler	1 210 000	1 210 000
	<b>76 810 000</b>	<b>76 810 000</b>

NOT 8	Pågående nyanläggningar och förskott	
	2015	2014
Byte av belysning till LED	0	250 000
	<b>0</b>	<b>250 000</b>

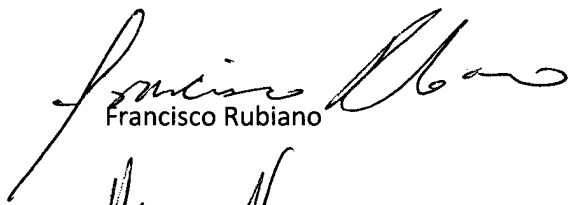
NOT 9	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 320 000	92 575 000	784 988	955 343	241 552
Disposition av föregående års resultat:				241 552	-241 552
Årets resultat					132 191
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 320 000</b>	<b>92 575 000</b>	<b>784 988</b>	<b>1 196 895</b>	<b>132 191</b>

**NOT 10****Långfristiga skulder**

	2015	2014
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Nordea Hypotek, 2015-04-20, 3,68%	0	12 951 250
SBAB, 2016-11-30, 0,77%	12 486 250	12 951 250
SBAB, 2017-12-13, 1,58%	11 847 760	11 909 040
SBAB, 2018-03-20, 0,87%	12 902 153	0
Kortfristig del	-95 640	-191 280
	<b>37 140 523</b>	<b>37 620 260</b>

**NOT 11****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Upplupna revisionsarvoden	30 943	30 943
Upplupna Styrelsearvoden	136 281	136 281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 007	387 809
Förutbetalda avgifter/hyror	389 465	241 597
	<b>652 696</b>	<b>796 630</b>

Sätra 2016-05-04


Francisco Rubiano



Gill Rubiano



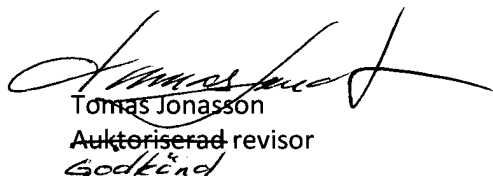
Marko Nikodijevic



Jesper Orwald



Christina Renström

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-09


Tomas Jonasson  
Auktoriserad revisor  
Godkänd

# Borev revisionsbyrå AB

## Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Teatern i Sätra, för räkenskapsåret

2015.01.01 – 2015.12.31

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per

den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

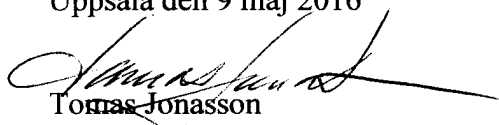
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

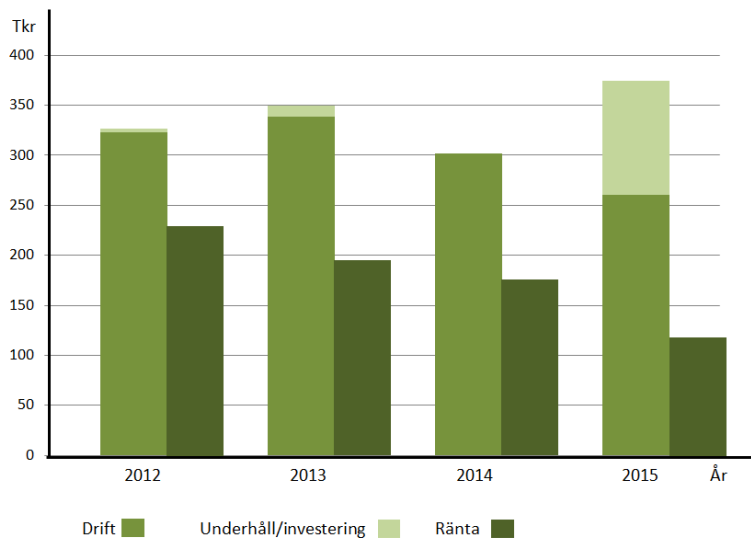
Uppsala den 9 maj 2016



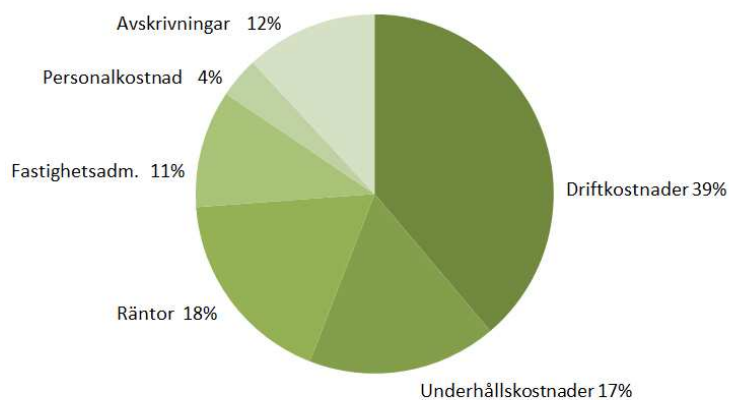
Tomas Jonasson

Godkänd revisor

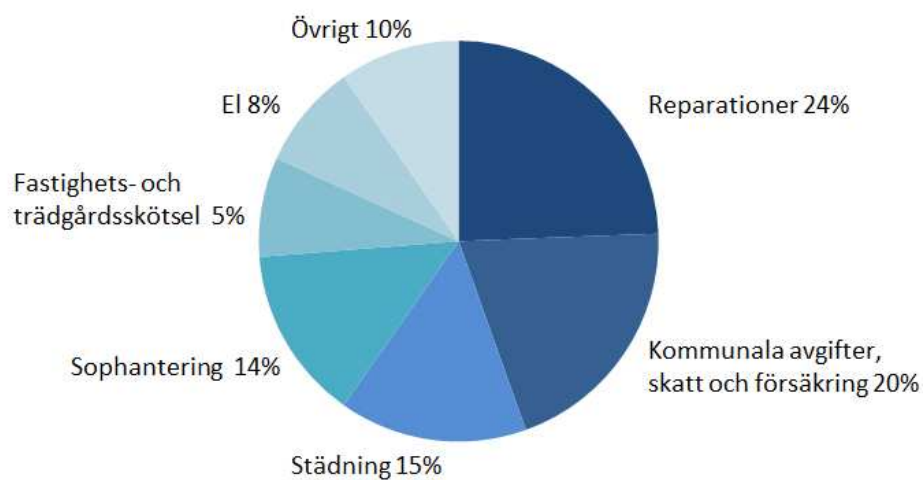
## Flerårsöversikt



## Kostnadsfördelning



## Driftkostnadsfördelning





## Ordförklaringar

### **Balansräkning**

Visar föreningens tillgångar samt eget kapital och skulder vid verksamhetsårets slut. Bokslutets resultat återfinns i balansräkningen och påverkar det egna kapitalet med samma belopp. Balansräkningens plus och minussidor ska vara lika stora vid bokslutet, dvs. tillgångarna ska vara balanserade av skulderna och insatt kapital.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Är kostnaderna större än intäkterna redovisas en förlust. I annat fall redovisas en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar, t. ex avskrivningar och avsättning till fond.

### **Likviditet**

Detta är föreningens betalningsberedskap eller förmågan att betala sina skulder i tid. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att är likviditeten god. God likviditet är 120-150%.

### **Soliditet**

Detta är föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Om föreningen har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna har föreningen en hög soliditet. God soliditet är 25 % och högre.