

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40% från lokaler och hyreslägenheter, föreningen klassas skattemässigt som oäkta, och beskattas som en näringsfastighet, som ett affärsdrivande företag.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsbacken 14	2001	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

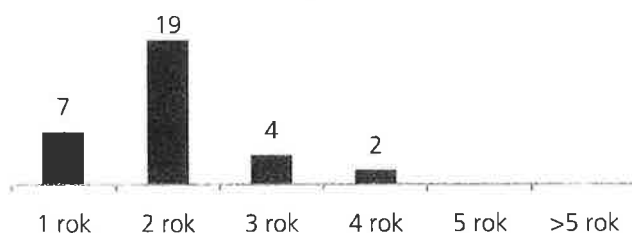
Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960. ✓

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4424 kvadratmeter, varav 2118 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2306 kvadratmeter utgör lokalyta. ✓

Lägenheter och lokaler ✓

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
PULL STEFAN	654 kvm	2012-12-31
STOCKHOLMS CHOKLADOAS AB	33 kvm	2013-12-31
BOKTOR KAMELIA	34 kvm	2014-03-31
BOYS DONT CRY AB	519 kvm	2016-04-30
COPIA REVISION AB	130 kvm	2014-07-30
CODBACK AB	70 kvm	2012-03-01
TIMWOOD AB	207 kvm	2013-12-31
LARKMAN IRIS	22 kvm	2012-10-30
HALLBERT CECILIA	50 kvm	2015-01-01
POWERFITNESS SVERIGE AB	589 kvm	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2012.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
fasadrenovering	2011 - 2012	Ny fasad mot Drottninggatan & C-gård, ommålning och lagning på B-gård
Fönsterrenovering	2011 - 2012	Ommålning & tätning fönster mot C gård & Drottninggatan
Omläggning tak	2011 - 2012	omläggning av tak på A-, B- & C uppgång. montering snörasskydd
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	Samtliga lägenheter och lokaler
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	
Omläggning av tak	2005	Omläggning del av tak
Utvänding målning av fönster	2005	Ommålning del av tak
Ommålning av tak	2005	
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
internettleverantör	telia

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ola Kolmert	Ledamot
Ann-Christine Eggert	Ledamot
Kawe Tajmir Riahi	Ledamot
Carl Johan Marcus Hagegård	Ledamot
Hanna Karin Valenta	Ledamot

Lämnar styrelse vid årsstämma 2012

Mats Tobias Tunbjörk	Suppleant
Rose-Marie Olovsson	Suppleant
Daniel Joel Ivarsson	Revisor
Frank-Joseph Anders Stenström	Revisorsuppleant

Lämnar styrelsen januari 2012

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Daniel Ivarsson	Ordinarie Intern	intern
-----------------	------------------	--------

Valberedning

Dan Lindbeck	Sammanställande
Svante Bengtsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2011-03-30. Extra stämma med anledning av bygglov balkong.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

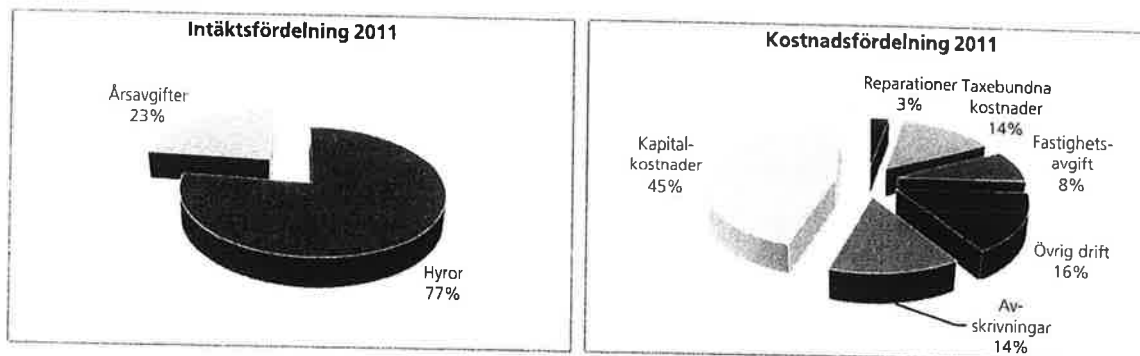
Nytt hyresavtal tecknat med Boys don't Cry AB avseende 519 kvm lokal. löptid 5 år.
Genomförande av fasad, tak och fönster renovering under 2011, beräknas klart mars 2012.
Upphandling av konsult för förfrågningsunderlag för fasad, tak, fönsterrenovering.
Upphandling av entreprenör för genomförande av fasad, tak, fönsterrenovering.
Omförhandlat förvaltningsavtal med SBC.
Beslut om byggnation av balkonger.
Genomförande av byggnation balkonger.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2118 kvm bostäder och 2306 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	393	398	398
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 192	1 490	1 380	1 280
Lån/kvm bostadsrättsyta	24 079	24 079	24 079	24 079
Elkostnad/kvm totalyta	18	0	2	10
Värmekostnad/kvm totalyta	81	86	75	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	3	7	13	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	378	244	292	602

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (Utdelning m.m. på delägar rätt) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10% beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet (Utdelning m.m. på delägar rätt) har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

-48 072

ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond

-2 638 788

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-13 400

summa balanserat resultat/ansamlad förlust

-2 700 260 ✓

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-2 700 260 ✓

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

3 584 452

4 195 977

Övriga rörelseintäkter

28 439

31 920

3 612 891 ✓

4 227 897 ✓

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-89 084

-132 327

Reparationer

-100 809

-130 257

Periodiskt underhåll

0

-165 934

Taxebundna kostnader

-508 538

-468 142

Övriga driftskostnader

-108 332

-105 503

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-307 664

-306 864

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-382 515

-273 203

Avskrivningar

-504 236

-504 235

-2 001 179 ✓

-2 086 465 ✓

RÖRELSERESULTAT

1 611 713 ✓

2 141 432 ✓

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

12 591

8 542

Räntekostnader

-1 672 376

-1 068 555

-1 659 785 ✓

-1 060 013 ✓

ÅRETS RESULTAT

-48 072 ✓

1 081 419 ✓

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	81 538 314	83 877 680
Pågående byggnation	Not 4	6 321 453	22 987
Maskiner och inventarier	Not 5	23 649	83 851
		87 883 416	83 984 519
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 886 216	83 987 319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		479 464	0
Övriga fordringar		293 017	3 959
Förutbetalda kostnader	Not 6	23 744	22 715
Upplupna intäkter		37 209	28 402
		833 434	55 076
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		329 612	3 889 938
		329 612	3 889 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 163 046	3 945 014
SUMMA TILLGÅNGAR		89 049 263	87 932 332

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		33 888 000	33 888 000
Upplåtelseavgifter		3 735 000	3 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	526 687	456 087
		38 149 687	38 079 087
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 652 188	-3 663 007
Årets resultat		-48 072	1 081 419
		-2 700 260	-2 581 588
SUMMA EGET KAPITAL		35 449 427	35 497 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	51 000 000	51 000 000
		51 000 000	51 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 449 896	112 119
Skatteskulder		614 528	587 568
Övriga kortfristiga skulder		148 756	306 113
Upplupna kostnader	Not 10	95 577	154 620
Förutbetalda avgifter och hyror		291 079	274 413
		2 599 836	1 434 833
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		89 049 263	87 932 332
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	54 500 000	54 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Port/säkerhetsdörr	2,00%	2,00%
Stambyte	2,00%	2,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2011	2010
Årsavgifter	836 412	831 539
Hysesintäkter	2 748 040	3 364 438
	3 584 452	4 195 977

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	14 847	7 797
Snöröjning/sandning	14 669	62 113
Städning entreprenad	41 664	38 114
Städning enligt beställning	0	750
Mattvätt/Hyrmattor	400	2 186
Hissbesiktning	2 490	2 473
Gård	0	4 750
Serviceavtal	8 761	8 670
Förbrukningsmateriel	6 254	5 474
	89 084	132 327

Reparationer		
Hyreslägenheter	0	393
Brf Lägenheter	0	402
Lokaler	19 100	42 847
Gemensamma utrymmen	3 528	131
Tvättstuga	1 685	3 562
Entré/trapphus	2 075	2 664
Lås	393	3 100
VVS	30 146	2 288
Värmeanläggning/undercentral	4 340	0
Ventilation	0	5 467
Elinstallationer	0	1 870
Hiss	9 234	5 249
Tak	4 301	24 532
Fasad	918	37 751
Mark/gård/utemiljö	3 502	0
Vattenskada	21 586	0
	100 809	130 257
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	81 384
Lokaler	0	84 551
	0	165 934
Taxebundna kostnader		
El	81 301	0
Värme	359 249	377 448
Vatten	14 526	30 519
Sophämtning/renhållning	19 723	22 783
Grovsopor	33 739	37 392
	508 538	468 142
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 620	32 241
Självrisk	0	5 040
Tomträttsavgäld	28 000	28 000
Kabel-TV	38 351	34 426
Bredband	5 361	5 795
	108 332	105 503
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	307 664	306 864

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	475
Tele och datakommunikation	5 109	3 648
Inkassering avgift/hyra	3 529	0
Hyresförluster	1 654	0
Föreningskostnader	4 164	0
Styrelseomkostnader	7 759	15 256
Förvaltningsarvode	173 002	168 366
Förvaltningsarvoden övriga	2 262	22 750
Administration	4 407	2 968
Korttidsinventarier	22 439	0
Konsultarvode	130 360	29 086
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 830
Ej avdragsgilla kostnader	23 000	25 825
	382 515 ✓	273 203

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	255 732	255 732
Förbättringar	188 302	188 302
Inventarier	60 202	60 202
	504 236 ✓	504 235

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 001 178 **2 086 465**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	87 564 676	87 564 676
Nyanskaffningar	-1 895 332	0
Utgående anskaffningsvärde	85 669 344 ✓	87 564 676

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 686 996	-3 242 962
Årets avskrivningar enligt plan	-444 034	-444 034
Utgående avskrivning enligt plan	-4 131 030 ✓	-3 686 996

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	81 538 314 ✓	83 877 680
	27 003 205	27 003 205

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	36 200 000	36 200 000
	70 600 000 ✓	70 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	26 600 000	26 600 000
	70 600 000 ✓	70 600 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad

2011-12-31

2010-12-31

6 321 453

22 987

6 321 453

22 987

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

301 009

301 009

Nyanskaffningar

0

0

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående anskaffningsvärde

301 009

301 009

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-217 158

-156 956

Årets avskrivningar enligt plan

-60 202

-60 202

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-277 360

-217 158

Redovisat restvärde vid årets slut

23 649

83 851

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring

12 625

11 371

Kabel-TV

9 237

10 004

Bredband

1 340

1 340

Mattvätt/hyrmattor

542

0

23 744

22 715

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 888 000	0	0	33 888 000
Upplåtelseavgifter	3 735 000	0	0	3 735 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	526 687	70 600	0	456 087
Summa bundet eget kapital	38 149 687	70 600	0	38 079 087
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 652 188	-70 600	1 081 419	-3 663 007
Årets resultat	-48 072	-48 072	-1 081 419	1 081 419
Summa ansamlad förlust	-2 700 260	-118 672	0	-2 581 588
Summa eget kapital	35 449 427	-48 072	0	35 497 499

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	456 087	328 287
Reservering enligt stadgar	13 400	127 800
Reservering enligt stämmobeslut	57 200	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	526 687	456 087

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SE-Banken BoLån	3,100 %	17 000 000	0	2012-05-28
SE-Banken BoLån	3,100 %	17 000 000	0	2012-05-28
SE-Banken BoLån	3,100 %	17 000 000	0	2012-05-28
Stadshypotek AB	0,000 %	0	51 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		51 000 000	51 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		51 000 000	51 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 000 000 Kr.

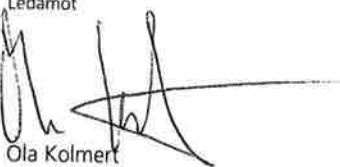
Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Värme	44 718	58 416
Ränta	43 059	92 225
Fastighetsskötsel	0	437
Grovsopor	2 477	2 898
Städning entreprenad	0	644
El	5 323	0
	95 577	154 620

STOCKHOLM den 14 / 5 2012



Ann-Christine Eggert
Ledamot



Ola Kolmert
Ledamot



Hanna Karin Valenta
Ledamot



Carl Johan Marcus Hagegård
Ledamot



Kaveh Tahmireh Riahi
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2012

Daniel Ivarsson
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Kungsbacken 14

Jag har granskat räkenskapshandlingarna samt styrelsens förvaltning i Brf Kungsbacken 14 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstryker att resultat- och balansräkning fastställs samt att ansvarsfrihet beviljas styrelsens medlemmar.

Stockholm 2012-05-13



Daniel Ivarsson
Intern revisor