

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSTIBBLE

Org. nr. 769615-4298

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2006-11-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-17 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Kungsängens-Tibble 20:1, Upplands-Bro Kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012

Ordinarie:

Roger Nordin	Ledamot
John Lundbäck	Ledamot
Richard Lindström	Ledamot

Suppleanter:

Peter Ekberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012

Ordinarie:

Richard Lindström	Ledamot
Gunnar Erixon	Ledamot
John Lundbäck	Ledamot

Suppleanter:

Peter Ekberg
Britt-Louise Thorberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BDO Mälardalen AB	
Stefan Bratt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Valberedning

Maxine Strand
Christine Kurzeja

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 21 (f.å 13) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 111 (f.å 100). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kungsängens-Tibble 20:1, Upplands-Bro Kommun

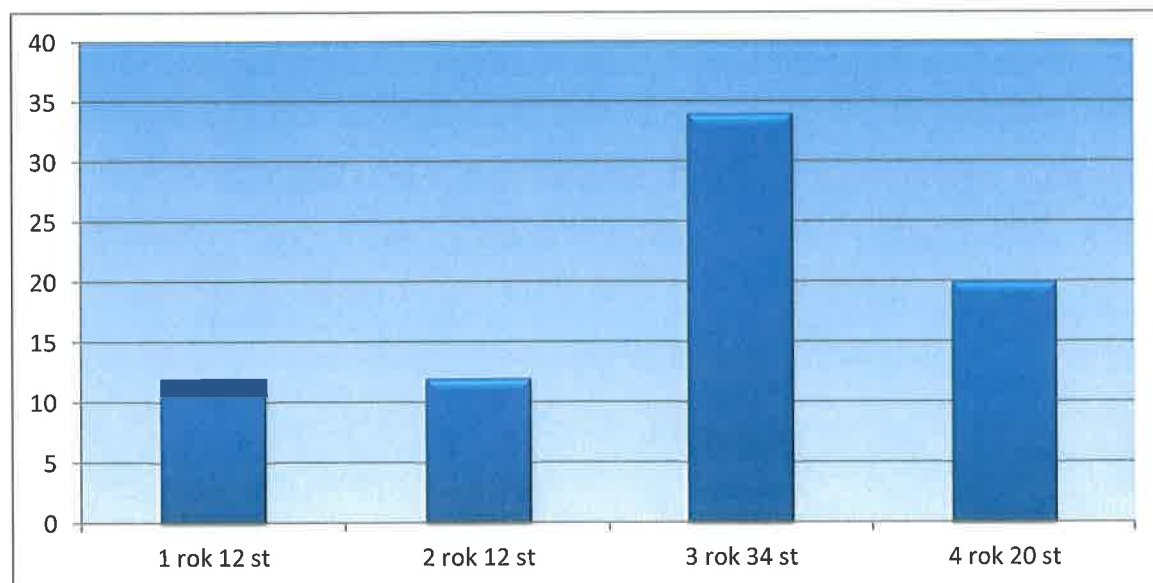
Nybyggnadsår och värdeår är 2008.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	64 701 000	64 701 000
Varav byggnader:	53 101 000	53 101 000
Varav mark:	11 600 000	11 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

På fastigheten finns 4 stycken bostadshus innehållande 78 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 6076 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Städning	Professionell Firma Städ
Markskötsel	Micke & Kent Trädgård AB
Snöröjning	Micke & Kent Trädgård AB
Hissavtal	Kone AB
TV/Bredband	Teliasonera
El	E.ON Sverige AB
Värme	E.ON Sverige AB
Vatten	Upplands Bro Kommun
Sophämtning	Upplands Bro Kommun/Ragn Sells AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Fram till årsstämman den 23 maj, 2012, hade föreningen en "interrimsstyrelse", i huvudsak, bestående av representanter för exploatören. Efter stämman består styrelsen nu, till den övervägande delen, av representanter från boende i föreningen. En stor del av den nya styrelsens arbete har bestått i en genomgång och granskning av alla existerande leverans- och serviceavtal och utarbetande av budget för 2013. En svårighet har varit att husen först under senare delen av året varit "fulla" och alla historiska data över förbrukningar, skötsel och förvaltning har gällt för tider då flera lägenheter ännu inte varit sålda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Lanseringen av föreningens egen hemsida under året har varit en viktig milstolpe i arbetet att förbättra informationsflödet inom föreningen samt även att externt visa en positiv bild av vår fina förening. Hemsidan innehåller en funktion att prenumerera på nyheter gällande föreningen och mer än hälften av medlemmarna kan nu nås med hjälp av e-mail.

För att öka känslan av gemensamhet bland medlemmarna har trivselkommittén under året anordnat två uppskattade aktiviteter. Den 18 aug bjöds på en grillfest på uteplatsen och den 19 dec bjöds glögg och kaffe inför julen.

Under några veckor i slutet av juni och början av juli utförde några av våra medlemmar en kostnadsbesparande målning av föreningens träytor på marken. Detta var en del av föreningens bidrag till att ge våra hus en snyggare finish. Strax innan hade träytorna på husens takvåningar målats i samarbete med exploatören. Resultatet måste betraktas som ett utseendemässigt lyft för våra hus.

Ytterligare några underhålls- och reparationsarbeten att nämna är invändning målning av entréer, tätning av ett antal balkonger samt förbättring av markytor och planteringar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Styrelsen har även börjat planeringen av framtida sophantering eftersom kommunen kommer att ålägga alla invånare att sortera hushållsavfallet från organiskt matavfall i en nära framtid.

Arbetet med föreningens angelägenheter för en bra och attraktiv boendemiljö har visat att styrelsen behöver utökas. Arbetsvolymen kräver fördelning på flera personer samtidigt som flera medlemmar får möjlighet att fördjupa sin förståelse för vad som krävs av medlemmarna i en bostadsrättsförening och få möjlighet att lära känna medlemmarna.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 8,36% i januari 2012.

Årets resultat är i paritet med budgeterat resultat.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 258
Hyresintäkter	373
Övriga intäkter	44
Kapitalintäkter	1
Summa	4 676

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	377
Reparation/underhåll	298
Taxebundna kostnader	1 001
Övriga driftkostnader	101
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	142
Personalkostnader	12
Avskrivning	2 572
Kapitalkostnader	3 165
Summa	7 667



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 675	4 260	4 195
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 991	-3 187	-2 382
Balansomslutning, tkr	175 939	179 180	182 106
Soliditet, %	59%	59%	34%
Kassalikviditet, %	88%	129%	4%
Snittränta, %	4,43%	4,56%	6,65%
Årsavgift, kr/kvm boyta	701	645	647
Lån, kr/kvm boyta	11 768	11 768	11 768
Ränta, kr/kvm boyta	521	537	391
Värme, kr/kvm	101	91	102
El, kr/kvm	16	19	17
Vatten, kr/kvm	24	18	12
Avfall, kr/kvm	24	25	22

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-19 002 160
årets förlust	-2 991 389
	<u>-21 993 549</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	194 100
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-96 800
i ny räkning överföres	-22 090 849
	<u>-21 993 549</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 631 650	4 236 989
Övriga rörelseintäkter	2	43 727	22 672
		4 675 377	4 259 660
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-376 963	-285 086
Reparationer	4	-200 762	-99 553
Underhåll	5	-96 800	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 001 142	-926 864
Övriga driftkostnader	7	-101 104	-93 716
Fastighetsskatt		0	-20 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-141 509	-181 308
Personalkostnader	9	-12 315	0
		-1 930 595	-1 607 327
Rörelseresultat före avskrivningar		2 744 782	2 652 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 572 000	-2 572 100
Rörelseresultat		172 782	80 233
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		502	208
Räntekostnader		-3 164 673	-3 266 951
Resultat efter finansiella poster		-2 991 389	-3 186 511
Årets resultat		-2 991 389	-3 186 511

h

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	175 173 863	177 745 863
		175 173 863	177 745 863
Summa anläggningstillgångar		175 173 863	177 745 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 673	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	266 561
Skattefordringar		10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 462	117 265
		96 145	383 836
Kassa och bank	15	668 789	1 050 652
Summa omsättningstillgångar		764 934	1 434 488
SUMMA TILLGÅNGAR		175 938 797	179 180 351

BALANSRÄKNINGAR **Not** **2012-12-31** **2011-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		113 753 500	113 753 500
Uppskrivning fastighet		11 235 735	11 414 450
Reserv framtida fastighetsunderhåll		578 400	384 300
		125 567 635	125 552 250
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 002 160	-15 800 264
Årets resultat		-2 991 389	-3 186 511
		-21 993 549	-18 986 775
Summa eget kapital		103 574 086	106 565 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	71 500 000	71 500 000
Summa långfristiga skulder		71 500 000	71 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		194 474	156 872
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		326 724	221 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	343 513	736 591
Summa kortfristiga skulder		864 711	1 114 876
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		175 938 797	179 180 351

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 86 250 000 86 250 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en rak plan över den förväntade nyttjandeperioden på 70 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	4 258 170	3 920 786
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	373 480	316 203
		4 631 650	4 236 989
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	275	0
	Övriga intäkter	43 452	22 672
		43 727	22 672

Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	47 896	46 592
	Städ	67 500	66 250
	Hisservice	32 701	23 057
	Markskötsel	115 561	100 179
	Snöröjning/Halkbekämpning	77 750	43 250
	Förbrukningsmaterial	35 555	5 758
		376 963	285 086
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	132 738	28 980
	Reparation hiss	23 796	25 725
	Reparation installationer	44 228	36 547
	Reparation värmeinstallationer	0	8 301
		200 762	99 553
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	12 500	0
	Underhåll huskropp utv.	84 300	0
		96 800	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	96 495	113 949
	Fjärrvärme	611 694	555 367
	Vatten	144 384	107 462
	Sophämtning	148 569	150 086
		1 001 142	926 864
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	58 984	51 596
	Tv/Bredband	42 120	42 120
		101 104	93 716

Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Förbrukningsinventarier	2 356	463
Indrivningskostnader	1 220	0
Revisionsarvode	13 169	35 000
Arvode ekonomisk förvaltning	83 684	80 981
Övriga externa tjänster	23 937	25 378
Övriga omkostnader	17 143	39 486
	141 509	181 308
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>BDO Mälardalen AB</i>		
Revisionsuppdrag	13 169	35 000
	13 169	35 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvodet till styrelsen	10 235	0
Arbetsgivaravgifter	2 080	0
	12 315	0

Not 10 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	173 261 500	173 261 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 261 500	173 261 500

Akkumulerade avskrivningar Byggnader & Mark

Ingående avskrivningar	-6 930 087	-4 536 702
Årets avskrivningar	-2 393 285	-2 393 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 323 372	-6 930 087

Uppskrivningar

Ingående uppskrivningar	11 920 992	11 920 992
Ingående uppskrivning på utskrivet belopp	-506 542	-327 827
Årets avskrivning utskrivet belopp	-178 715	-178 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 235 735	11 414 450

*Latent skatt belöper på uppskrivningen vid en eventuell framtida försäljning.

Utgående planenligt restvärde	175 173 863	177 745 863
Taxeringsvärden byggnader	53 101 000	53 101 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	64 701 000	64 701 000

Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	10 530	10 530
Försäkring	4 969	63 953
Förvaltningsarvode	21 574	20 718
Snöröjning/Halkbekämpning	6 250	0
Upplupen Årsavgifter	42 139	13 268
Övriga upplupna intäkter	0	8 796
	85 462	117 265

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	113 753 500	0	113 753 500
Uppskrivning fastighet	11 414 450	-178 715	11 235 735
Reserv framtida fastigh.underhåll	384 300	194 100 *	578 400
Balanserat resultat	-15 800 264	-3 201 896	-19 002 160
Resultat föregående år	-3 186 511	3 186 511	0
Årets resultat	0	-2 991 389	-2 991 389
		194 100	
		194 100	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2012	2011
ÖEB	4,88%	2012	0	71 500 000
SBAB	3,44%	2014-06-04	23 833 333	0
SBAB	3,51%	2015-06-04	23 833 333	0
SBAB	3,81%	2017-06-02	23 833 334	0
			71 500 000	71 500 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	213 705	628 677
Styrelsearvode	12 315	0
Revisionsarvode	19 000	25 000
Fjärrvärme	81 926	65 951
El	10 942	11 338
Städ	5 625	5 625
	343 513	736 591

Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

Not 15 Likvida medel

Likvida medel
Kassa och bank

2012

2011

668 789

1 050 652

Räntor

Under perioden betald ränta
Under perioden erhållen ränta

3 579 645


3 094 337

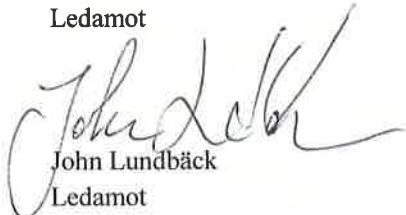
502

208

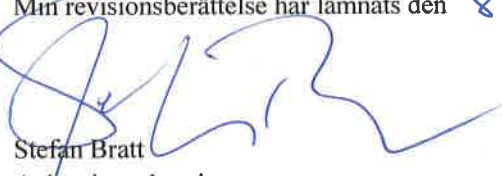
Stockholm den *29 april* 2013


Richard Lindström
Ledamot


Gunnar Erixon
Ledamot


John Lundbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *8 maj* 2013


Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kungstibble
Org.nr. 769615-4298

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kungstibble för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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 2012 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kungstibble för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2013


Stefan Bratt
Auktoriserad revisor