

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSTIBBLE**

Org. nr. 769615-4298

**ÅR 2009**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2009-01-01 - 2009-12-31.**

## **Innehåll**

## **Sida**

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

**Bostadsrättsföreningen Kungstibble**  
**769615-4298**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

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

### **Styrelsen har haft följande sammansättning:**

Ordinarie:

Roger Nordin  
Lennart Jonasson  
Richard Lindström

### **Revisorer har varit:**

Ordinarie:                      Stefan Bratt, BDO Stockholm AB                      Auktoriserad revisor

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2009.

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

Föreningens fastighet innefattar 78 bostadsrättslägenheter i fyra flerbostadshus och total bostadsarea är 6 076 kvm.

### **Fastighet**

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

Nybyggnadsår och värdeår är 2008.

Taxeringsvärde för 2009 har fastställts enligt nedan.

	Årets	Föreg. år
Totalt	63 800 000	27 600 000
Varav byggnader:	56 000 000	22 400 000
Varav mark:	7 800 000	5 200 000

5

## Bostadsrättsföreningen Kungstibble

769615-4298

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kungstibble, 769615-4298, är registrerad hos Bolagsverket 2006-11-13. Den har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har låtit uppföra fyra flerbostadshus. Två hus har nitton (19) lägenheter i sju (7) våningsplan/hus, och två hus har tjugo (20) lägenheter i sju (7) våningsplan/hus eller totalt 78 bostadsrättslägenheter på Enbärsvägen i Kungsängen, Upplands-Bro kommun. Undercentral och grovsoprum utförs i ett separat hus på förgårdsmarken. Förgårdsmarken har finplanerats och parkeringsplatser anordnats.

De fyra bostadshusen är färdigställda. Slutbesiktning genomfördes under februari 2009.

### Ekonomi

Slutlig ekonomisk uppgörelse var inte reglerad per balansdagen.

Avräkningsdag är bestämd till 1 mars 2009.

För tiden intill avräkningsdag svarar BTH Bygg AB för Brf Kungstibbles samtliga kostnader, med undantag av avsättning till fond för yttre underhåll och disposition, och erhåller i motsvarande mån samtliga intäkter.

Detta innebär att resultaträkningen för 2009 omfattar intäkter och kostnader för tio månader (mars-december). Värdeminskningen på byggnaden är gjord enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed. Föreningen har beviljats ett långfristigt lån om 71 500 000 kr.

BTH Kungstibble AB innehar 39 bostadsrätter per balansdagen och svarar fullt för detta sitt åtagande intill dess samtliga överlåtits till fysisk medlem. Under perioden 1 januari - 30 april 2010 har sex lägenheter överlåtits.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för fastigheten är 185 261 500 kr.

Intäkter/kostnader exklusive avskrivningar harmonierar med den löpande ekonomin enligt fastställda månadsavgifter.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-11 771 980
årets förlust	-1 620 049
	<hr/>
	<b>-13 392 029</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	190 200
i ny räkning överföres	-13 582 229
	<hr/>
	<b>-13 392 029</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 551 568	0
Övriga rörelseintäkter	2	50 001	0
		<b>3 601 569</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-211 935	0
Reparationer	4	-47 420	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-582 492	0
Övriga driftkostnader	6	-71 933	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-101 648	0
		<b>2 586 141</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 586 141</b>	<b>0</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 292 429	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>293 712</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 010	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		0	-11 920 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 915 209	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 619 487</b>	<b>-11 920 992</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 619 487</b>	<b>-11 920 992</b>
Skatter		-562	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 620 049</b>	<b>-11 920 992</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggningar	8	182 890 063	124 432 826
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	9	79 008	79 008
		<b>79 008</b>	<b>79 008</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 969 071</b>	<b>124 511 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	33 843	0
		<b>33 843</b>	<b>0</b>
Kassa och bank		776 216	167 017
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>810 059</b>	<b>167 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 779 130</b>	<b>124 678 851</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter		47 102 800	25 557 000
Uppskrivningsfond		11 771 980	11 920 992
		<b>58 874 780</b>	<b>37 477 992</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 771 980	0
Årets resultat		-1 620 049	-11 920 992
		<b>-13 392 029</b>	<b>-11 920 992</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 482 751</b>	<b>25 557 000</b>

h

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		86 728 993	98 802 758
Leverantörsskulder		85 801	27 645
Skatteskulder		90 121	100 655
Övriga kortfristiga skulder	12	51 091 049	10 150
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		160 779	95 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	139 636	85 556
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>138 296 379</b>	<b>99 121 851</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>183 779 130</b>	<b>124 678 851</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		86 250 000	86 250 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

h

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7.3.

#### **Värderingsprinciper**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en rak modell.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### **UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Årsavgifter bostäder	3 444 518	0
	Hysesintäkter garageplatser	107 050	0
		<b>3 551 568</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Försäkringsersättning	18 285	0
	Övriga intäkter	31 716	0
		<b>50 001</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	37 500	0
	Städ	43 125	0
	Hiss service	9 446	0
	Markskötsel	55 750	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	63 938	0
	Förbrukningsmaterial	2 176	0
		<b>211 935</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Reparation byggnader	26 785	0
	Reparation hiss	2 581	0
	Reparation installationer	18 054	0
		<b>47 420</b>	<b>0</b>

**Bostadsrättsföreningen Kungstibble**  
**769615-4298**

<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	El	61 155	0
	Fjärrvärme	388 313	0
	Vatten	22 842	0
	Sophämtning	110 182	0
		<b>582 492</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsförsäkringar	35 234	0
	Tv-avgift/bredband	36 699	0
		<b>71 933</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Förbrukningsinventarier	6 540	0
	Revisionsarvode	19 031	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	61 133	0
	Övriga externa tjänster	6 834	0
	Övriga omkostnader	8 110	0
		<b>101 648</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	112 511 834	56 278 739
	Årets anskaffningsvärde	60 749 666	56 233 095
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 261 500</b>	<b>112 511 834</b>
	Årets avskrivningar	-2 143 417	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 143 417</b>	<b>0</b>
	Ingående uppskrivningar	11 920 992	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-149 012	0
	Årets Uppskrivning	0	11 920 992
	<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>11 771 980</b>	<b>11 920 992</b>
	* Latent skatt belöper på uppskrivningen vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten.		
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>182 890 063</b>	<b>124 432 826</b>
	Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	22 400 000
	Taxeringsvärden mark	7 800 000	5 200 000
		<b>63 800 000</b>	<b>27 600 000</b>



**Bostadsrättsföreningen Kungstibble**  
**769615-4298**

<b>Not 9 Aktier och andelar</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ängsporten Fastighets AB	79 008	79 008
	<b>79 008</b>	<b>79 008</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Tv-avgift/bredband	10 530	0
Försäkring	3 524	0
Förvaltningsarvode	19 789	0
	<b>33 843</b>	<b>0</b>

**Not 11 Eget Kapital**

Totala insatser och upplåtelseavgifter uppgår till 113 753 500 kr, varav per balansdagen inbetalats; 47 102 800 kr.

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	25 326 200	20 041 600	45 367 800
Upplåtelseavgifter	230 800	1 504 200	1 735 000
Uppskrivningsfond	11 920 992	-149 012	11 771 980
Balanserat resultat	0	-11 771 980	-11 771 980
Resultat föregående år	-11 920 992	11 920 992	0
Årets resultat	0	-1 620 049	-1 620 049

<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Övrig kortfristig skuld	10 150	10 150
Oreglerad avräkning	51 080 899	0
	<b>51 091 049</b>	<b>10 150</b>

**Bostadsrättsföreningen Kungstibble**  
**769615-4298**

<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	El	5 000	7 124
	Revisionsarvode	10 000	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	38 000	0
	Fjärrvärme	76 061	70 932
	Markskötsel	5 575	0
	Städ	5 000	7 500
		<b>139 636</b>	<b>85 556</b>

Solna 25/5 2010

  
Roger Nordin

  
Lennart Jonasson

  
Richard Lindström

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 maj 2010

  
Stefan Bratt, BDO Stockholm AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kungstibble för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2010



Stefan Bratt  
Auktoriserad revisor