

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSTIBBLE

Org. nr. 769615-4298

ÅR 2011

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01 - 2011-12-31.**

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

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.

BTH Kungstibble AB innehar 18 bostadsrätter per balansdagen och svarar fullt för detta sitt åtagande intill dess samtliga överlåtits till fysisk medlem.

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	-15 800 264
årets förlust	-3 186 511
	<u>-18 986 775</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	194 100
i ny räkning överföres	-19 180 875
	<u>-18 986 775</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 236 989	4 131 724
Övriga rörelseintäkter	2	22 672	63 043
		4 259 660	4 194 767
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-285 086	-337 376
Reparationer	4	-99 553	-127 343
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-926 864	-927 046
Övriga driftkostnader	6	-93 716	-90 340
Fastighetsskatt		-20 800	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-181 308	-144 165
Summa kostnader		-1 607 327	-1 626 270
Rörelseresultat före avskrivningar		2 652 333	2 568 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 572 100	-2 572 100
Rörelseresultat		80 233	-3 603
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		208	1 529
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 266 951	-2 379 953
Resultat efter finansiella poster		-3 186 511	-2 382 027
Resultat före skatt		-3 186 511	-2 382 027
Skatter		0	562
Årets resultat		-3 186 511	-2 381 465

Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	177 745 863	180 317 963
Summa anläggningstillgångar		177 745 863	180 317 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		266 561	79 008
Skattefordringar		10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 265	46 587
		383 836	125 595
Kassa och bank		1 050 652	1 662 737
Summa omsättningstillgångar		1 434 488	1 788 332
SUMMA TILLGÅNGAR		179 180 351	182 106 295
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter		113 753 500	65 638 900
Uppskrivningsfond		11 414 450	11 593 165
Föreningens reparationsfond		384 300	190 200
		125 552 250	77 422 265
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-15 800 264	-13 403 414
Årets resultat		-3 186 511	-2 381 465
		-18 986 775	-15 784 879
Summa eget kapital		106 565 475	61 637 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	71 500 000	71 500 000
Summa långfristiga skulder		71 500 000	71 500 000

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156 872	173 397
Övriga kortfristiga skulder	12	0	47 864 109
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		221 413	317 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	736 591	613 567
Summa kortfristiga skulder		1 114 876	48 968 909
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		179 180 351	182 106 295
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		86 250 000	86 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	3 920 786	3 930 607
	Hysesintäkter garageplatser	316 203	201 117
		4 236 989	4 131 724
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	El	0	3 926
	Försäkringsersättning	0	59 118
	Övriga intäkter	22 672	-1
		22 672	63 043
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	46 592	46 194
	Städ	66 250	62 897
	Hiss service	23 057	22 173
	Markskötsel	100 179	67 908
	Snöröjning/Halkbekämpning	43 250	137 813
	Förbrukningsmaterial	5 758	391
		285 086	337 376
Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	28 980	2 608
	Reparation hiss	25 725	7 389
	Reparation installationer	36 547	49 728
	Reparation värmeinstallationer	8 301	0
	Försäkringsskador	0	67 618
		99 553	127 343

Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	113 949	100 722
	Fjärrvärme	555 367	617 249
	Vatten	107 462	75 190
	Sophämtning	150 086	133 885
		926 864	927 046
Not 6	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	51 596	48 220
	Tv-avgift/bredband	42 120	42 120
		93 716	90 340
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Förbrukningsinventarier	463	15 711
	Revisionsarvode	35 000	37 864
	Arvode ekonomisk förvaltning	80 981	79 156
	Övriga externa tjänster	25 378	6 188
	Övriga omkostnader	39 486	5 246
		181 308	144 165
Not 8	Byggnader och mark	2011	2010
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	173 261 500	173 261 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 261 500	173 261 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 536 702	-2 143 417
	Årets avskrivningar	-2 393 285	-2 393 285
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 929 987	-4 536 702
	Utgående ackumulerade uppskrivningar		
	Ingående uppskrivningar	11 920 992	11 920 992
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-327 827	-149 012
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-178 815	-178 815
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 414 350	11 593 165
	Utgående planenligt restvärde	177 745 863	180 317 963
	Taxeringsvärden byggnader	53 101 000	53 101 000
	Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
		64 701 000	64 701 000

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

3


Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Försäkring	63 953	4 063
Förvaltningsarvode	20 718	0
Bredband	10 530	
Övriga upplupna intäkter	8 796	
Upplupen årsavgift	13 268	42 524
	117 265	46 587

Not 10 Eget Kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	61 759 300	41 765 500	103 524 800
Upplåtelseavgifter	3 879 600	6 349 100	10 228 700
Uppskrivningsfond	11 593 165	-178 715	11 414 450
Reserv framtida fastighetsunderhåll	190 200	194 100	384 300
Balanserat resultat	-13 403 414	-2 396 850	-15 800 264
Resultat föregående år	-2 381 465	2 381 465	0
Årets resultat	0	-3 186 511	-3 186 511

Not 11 Skulder till kreditinstitut	2011	2010
ÖEB, 4,880 %, 3-mån ränta	71 500 000	71 500 000
	71 500 000	71 500 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder	2011	2010
Övrig kortfristig skuld	0	16 070
Oreglerad avräkning	0	47 848 039
	0	47 864 109

5

802

Bostadsrättsföreningen Kungstibble
769615-4298

Not 13 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
El	11 338	9 639
Ränta	628 677	456 063
Revisionsarvode	25 000	15 000
Snöröjning/Halkbekämpning	0	30 625
Fjärrvärme	65 951	85 875
Markskötsel	0	5 659
Städ	5 625	5 000
Övrigt	0	5 706
	736 591	613 567

Solna 2012-04-30


Roger Nordin


John Lundbäck


Richard Lindström

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 maj 2012


Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kungstibble för år 2011.

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 revisionsstandard 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 2011 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 BRF Kungstibble för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 21 maj 2012

Stefan Brätt

Auktoriserad revisor