

Årsredovisning

för

Brf Killingen 22

769604-7062

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Fastighet Killingen 22

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Iain Douglas	Ordförande
Torbjörn Dahlgren	Kassör
Maija Zeile-Westrup	Ledamot
Joakim Sedvall	Ledamot
Fanny Blomberg	Ledamot
Heidi Alakurtti	Suppleant
Karin Persson	Suppleant

Revisor har varit Lena Strauss

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma står Fanny Blomberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 26 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt, 2 st kontorslokaler, 2 st förrådslokaler, 1 st garage.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 15 994 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Styrelsen.

Fastigheten

Under 2009 har följande underhållsarbeten utförts:

- " Renovering av källarförråd
- " Byte av avloppsstammar i källare.
- " Mindre renovering av kontorslokal mot gatan

Under 2010 planeras följande underhållsarbeten:

- " Inga planerade underhållsarbeten men styrelsen planerar en teknisk besiktning av fastigheten
- " Mindre upprustning av garage

Ekonomi

Föreningen har under året mot en ersättning om 1 miljon SEK löst det hyreskontrakt som Kaiser Cars innehade på fastighetens garage. Hyreskontraktet sträckte sig fram till 2024 med en hyresnivå under dagens marknadshyror. Lösandet av hyreskontraktet innebär en ökad intäkt under åren fram till 2024 som mer än väl motsvarar lösensumman, förutsatt att uthyrningsgraden på garaget upprätthålls. Som resultat av lösandet av kontraktet har föreningen därtill kunna hyra ut två lokaler (att användas som förråd) som finns i anslutning till garaget och på så vis ökat föreningens intäkter ytterligare. Summan finansierades med ett nyupptaget lån om 800.000 SEK samt 200.000 SEK ur föreningens kassa.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 27 505 000 kr varav 15 440 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 24 600 000 kr samt Lokaler 2 905 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If i Stockholm.

Årsavgifterna har under året höjts med 5% från den 1/7.

Förslag till resultatdispositionen

Till föreningstämmans förfogande står följande medel: (kronor):

Balanserat resultat	393 725
Avsättning fond yttre underhåll	-82 515
Årets resultat	- 101 885

~~-787 203~~

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att

i ny räkning överföres

~~-787 203~~

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 210 826	1 128 326
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-36 004	-33 045
Reparationer och underhåll	3	-317 615	-295 831
Taxebundna kostnader	4	-339 208	-312 737
Övriga driftskostnader	5	-43 056	-46 462
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-65 863	-50 952
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-18 137	-999
Fastighetsskatt	8	-62 122	-61 450
Rörelseresultat före avskrivningar		328 821	326 850
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	9	-174 431	-170 794
Hyresrätter och liknande rättigheter		-3 472	0
Rörelseresultat		150 918	156 056
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		159	4 387
Skatteränta ej skattepliktig		1 349	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 597	-438 095
Kapitalkostnader		-1 872	-2 115
		-253 961	-435 823
Resultat efter finansiella poster		-103 043	-279 767
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-42	-1 228
Justering skatt		1 200	0
Årets resultat		-101 885	-280 995

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	18 804 632	18 979 063
Mark		14 089 386	14 089 386
		32 894 018	33 068 449
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	11	996 528	0
Summa anläggningstillgångar		33 890 546	33 068 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		163 454	45 100
Övriga kortfristiga fordringar		1 375	1 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 106	20 686
		184 935	66 861
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		335 062	272 184
Summa omsättningstillgångar		519 997	339 045
Summa tillgångar		34 410 543	33 407 494

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 800 002	21 800 002
Upplåtelseavgifter		2 003 748	2 003 748
Fond yttre underhåll		456 840	374 325
		24 260 590	24 178 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		311 210	674 720
Årets resultat		-101 885	-280 995
		209 325	393 725
Summa eget kapital		24 469 915	24 571 800
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 577 149	8 488 815
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		4 203	2 447
Ingående moms		294	0
Leverantörsskulder		59 121	200 722
Nästa års amortering		198 916	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	100 945	131 710
		363 479	346 879
		9 940 628	8 835 694
Summa eget kapital, och skulder		34 410 543	33 407 494
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		13 132 277	13 132 277
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2009	2008
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Hysesrätter o liknande rättigheter	4,16 %	0,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	896 614	875 316
Hyror lokaler	299 812	236 982
Kabel TV intäkter	14 400	14 400
El intäkter	0	1 628
	1 210 826	1 128 326

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Grovsopor	0	1 141
Hiss	1 178	2 734
Serviceavtal	3 339	6 226
Städning entreprenad	23 920	20 945
Gård	2 096	0
Förbrukningsmaterial	5 471	1 999
	36 004	33 045

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Butikslokal	0	36 160
Lokal	11 181	0
Trapphus	8 468	0
Vind/källare	128 418	0
Gården	538	34 928
VVS	40 901	146 393
Tvättstuga	12 315	4 306
Hiss	4 333	45 871
Försäkringsskador	8 500	0
Vattenskada	47 669	0
Ventilation	0	2 493
Fönster	2 385	10 113
Konsult	0	13 775
Soprum/sophus	0	863
Lås	0	928
Fastighetsunderhåll	52 908	0
	317 616	295 830

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	34 741	35 678
Värmekostnader	224 801	203 297
El-och gaskostnader	63 751	59 636
Sophämtning	15 914	14 126
	339 207	312 737

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	22 348	27 677
Kabel-TV	20 709	18 785
	43 057	46 462

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Styrelseomkostnader	3 833	205
Revisionsarvode	7 916	6 917
Förvaltningsarvode	37 469	36 035
Administration	12 339	3 105
Trivselkostnader	0	687
Avgift organisation	4 306	4 003
	65 863	50 952

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Arbetsgivaravgifter	3 142	0
Styrelsearvode	14 995	999
	18 137	999

Brf Killingen 22
769604-7062

8(10)

8 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt	62 122	61 450

9 Avskrivningar byggnad

	2009	2008
Byggnad	93 383	93 383
Fastighetsförbättringar	81 048	77 411
	174 431	170 794

10 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	20 297 594	20 224 844
Inköp	0	72 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 297 594	20 297 594
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 318 532	-1 147 738
Årets avskrivningar	-174 431	-170 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 492 963	-1 318 532
Utgående redovisat värde	18 804 631	18 979 062
Taxeringsvärden byggnader	12 065 000	12 065 000
Taxeringsvärden mark	0	15 440 000
	12 065 000	27 505 000

11 Immateriella anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	1 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 472	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 472	0
Utgående balans	996 528	0

Denna not avser ersättningslikvid till tidigare hyresgäst som i förtid frångått sitt hyreskontrakt som löpte till 2024-12-31. Som framgår av förvaltningsberättelsen har denna transaktion ansetts lönsam för föreningen. Avskrivning sker över 24 år.

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	15 362	14 666
Förutbetald kabel-TV	0	4 142
Förutbetald trappstädning jan	0	1 878
Förutbetald serviceavtal	4 744	0
	20 106	20 686

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 800 002	2 003 748	374 325	674 720	-280 995
Reservering yttre fond			82 515	-82 515	
Disposition av föregående års resultat:				-280 995	280 995
Årets resultat					-101 885
Belopp vid årets utgång	21 800 002	2 003 748	456 840	311 210	-101 885

14 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek	0	0	6 102 815	6 102 815
Stadshypotek	0	0	377 000	398 000
Stadshypotek	0	0	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	0	0	496 250	0
Stadshypotek	0	0	800 000	0
Avgår kortfristig del	0	0	-198 916	-12 000
	0	0	9 577 149	8 488 815

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	21 270	37 196
Förutbetalda avgifter och hyror	78 190	86 039
Upplupen kostnad el	0	6 973
Upplupen kostnad vatten	1 485	1 502
	100 945	131 710

Stockholm den 24/5 2010



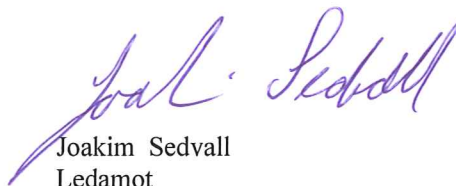
Iain Douglas
Ordförande



Maija Zeile-Westrup
Ledamot



Torbjörn Dahlgren
Kassör



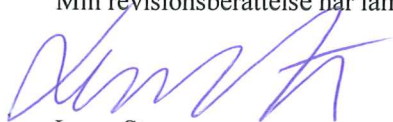
Joakim Sedvall
Ledamot



Fanny Blomberg *Forsell*
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2010



Lena Strauss
Revisor

Lestra Ekonomi

i Stockholm AB

Org.nr 769604-7062

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Brf Killingen 22

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Killingen 22 för 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss 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 för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2010



Lena Strauss

Revisor

Lestra Ekonomi i Sthlm AB