

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Killingen 22**

769604-7062

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## **Förvaltningsberättelse**

Fastighet Killingen 22

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2000-02-21 hos Bolagsverket.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Iain Douglas	Ordförande
Torbjörn Dahlgren	Kassör
Karin Persson	Ledamot
Majja Zeile-Westrup	Ledamot
Joakim Sedvall	Ledamot
Heidi Alakurtti	Ledamot
Carl-Sebastian Zadig	Suppleant
Karl Rosling	Suppleant

Revisor har varit Lena Strauss .

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Iain Douglas, Torbjörn Dahlgren, Carl-Sebastian Zadig, Karl Rosling, Majja Zeile-Westrup och Joakim Sedvall.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 18 996kr.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäklari & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Styrelsen

### **Fastigheten**

Föreningens fastighet består av 26st medlemslägenheter varav 7st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3st lokaler och 16st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Konstnårsatjeje	ca 40 kvm	Löpande
Massörstudio	55kvm	Löpande
Bilrekond		Löpande
Garageplatser		Löpande

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- " Upphandling av ekonomisk förvaltning. Föreningen gav Rådum förnyat förtroende
- " Ett mindre antal byten av stammar i samband med renovering och läckage
- " Installation av utrustning från Bauer Water technology för att förlänga livslängd på invattenrör samt öka effekt i fjärrvärmecentral
- " Byte av styr och reglerutrustning i värmecentral

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- " Förnyad besiktning av avlopps samt invattenstammar är planerade. Tas upp på föreningsstämma.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 36 010 000kr varav 20 808 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 31 800 000kr samt lokaler 4 210 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	604	576	562	562	555
Lån/kvm bostadsrättsyta	6279	6236	5452	5475	5501
Elkostnad/kvm totalyta	35	31	29	25	26
Värmekostnad/kvm totalyta	128	111	100	102	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	18	14	10

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningstämmans förfogande står följande medel: (kronor):

Balanserat resultat	209 325
Avsättning fond yttre underhåll	-108 030
Årets resultat	163 771
	<b>265 066</b>

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att

i ny räkning överföres	<b>265 066</b>
------------------------	----------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 406 318	1 210 826
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-53 717	-36 004
Reparationer och underhåll	3	-165 492	-317 615
Taxebundna kostnader	4	-382 987	-339 208
Övriga driftskostnader	5	-42 418	-43 056
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-69 946	-65 863
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-23 709	-18 137
Fastighetsskatt	8	-75 302	-62 122
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>592 747</b>	<b>328 821</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	9	-174 431	-174 431
Hyresrätter och liknande rättigheter	10	-41 600	-3 472
<b>Rörelseresultat</b>		<b>376 716</b>	<b>150 918</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		139	159
Skatteränta ej skattepliktig		128	1 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 846	-253 597
Kapitalkostnader		-2 366	-1 872
		<b>-212 945</b>	<b>-253 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>163 771</b>	<b>-103 043</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		0	-42
Justering skatt		0	1 200
<b>Årets resultat</b>		<b>163 771</b>	<b>-101 885</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,11	18 630 201	18 804 632
Mark		14 089 386	14 089 386
		<b>32 719 587</b>	<b>32 894 018</b>
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	10	954 928	996 528
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 674 515</b>	<b>33 890 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		8 126	0
Skattefordran		8 140	163 454
Övriga kortfristiga fordringar		475	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 289	20 106
		<b>41 030</b>	<b>184 935</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		856 625	335 062
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>897 655</b>	<b>519 997</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 572 170</b>	<b>34 410 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 800 002	21 800 002
Upplåtelseavgifter		2 003 748	2 003 748
Fond yttre underhåll		564 870	456 840
		<b>24 368 620</b>	<b>24 260 590</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		101 295	311 210
Årets resultat		163 771	-101 885
		<b>265 066</b>	<b>209 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 633 686</b>	<b>24 469 915</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 652 065	9 577 149
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		12 592	4 203
Ingående moms		0	294
Leverantörsskulder		61 289	59 121
Nästa års amortering		57 000	198 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	155 538	100 945
		<b>286 419</b>	<b>363 479</b>
		<b>9 938 484</b>	<b>9 940 628</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>34 572 170</b>	<b>34 410 543</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		13 132 277	13 132 277
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

	2010	2009
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Hysesrätter o liknande rättigheter	4,16 %	4,16 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	941 042	896 614
Hyror lokaler	206 800	299 812
Hyror garage	242 126	0
Städintäkter	1 800	0
Kabel TV intäkter	14 450	14 400
Administr intäkter	100	0
	<b>1 406 318</b>	<b>1 210 826</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	6 154	0
Hiss	7 415	1 178
Serviceavtal	11 197	3 339
Entremattor	1 643	0
Städning entreprenad	22 510	23 920
Gård	1 326	2 096
Förbrukningsmaterial	3 473	5 471
	<b>53 718</b>	<b>36 004</b>

g



### 3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Garage	11 589	0
Lokal	0	11 181
Trapphus	0	8 468
Vind/källare	0	128 418
Gården	0	538
VVS	76 255	40 901
Värmeanläggning	26 834	0
Tvättstuga	5 450	12 315
Hiss	7 715	4 333
Försäkringsskador	537	8 500
Vattenskada	27 458	47 669
Fönster	0	2 385
Portar	310	0
Soprum/sophus	2 027	0
Lås	963	0
Fastighetsunderhåll	6 355	52 908
	<b>165 493</b>	<b>317 616</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	34 563	34 741
Värmekostnader	260 419	224 801
El-och gaskostnader	71 378	63 751
Sophämtning	16 628	15 914
	<b>382 988</b>	<b>339 207</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	29 712	22 348
Kabel-TV	12 706	20 709
	<b>42 418</b>	<b>43 057</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	4 995	3 833
Revisionsarvode	16 000	7 916
Förvaltningsarvode	37 469	37 469
Konsultarvode	4 591	0
Administration	2 119	12 339
Avgift organisation	4 771	4 306
	<b>69 945</b>	<b>65 863</b>

### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Arbetsgivaravgifter	4 713	3 142
Styrelsearvode	18 996	14 995
	<b>23 709</b>	<b>18 137</b>

### 8 Fastighetsskatt

	2010	2009
Fastighetsskatt	75 302	62 122

### 9 Avskrivningar byggnad

	2010	2009
Byggnad	93 383	93 383
Fastighetsförbättringar	81 048	81 048
	<b>174 431</b>	<b>174 431</b>

### 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	0
Inköp	0	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 472	0
Årets avskrivningar	-41 600	-3 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 072</b>	<b>-3 472</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>954 928</b>	<b>996 528</b>

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.

### 11 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 297 594	20 297 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 297 594</b>	<b>20 297 594</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 492 963	-1 318 532
Årets avskrivningar	-174 431	-174 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 667 394</b>	<b>-1 492 963</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 630 200</b>	<b>18 804 631</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 202 000	12 065 000
Taxeringsvärden mark	20 808 000	15 440 000
	<b>36 010 000</b>	<b>27 505 000</b>

### 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkring	20 089	15 362
Förutbetalda serviceavtal	4 200	4 744
	<b>24 289</b>	<b>20 106</b>

lg

### 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	456 840	311 210	-101 885
Reservering yttre fond			108 030	-108 030	
Disposition av föregående års resultat:				-101 885	101 885
Årets resultat					163 771
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 800 002</b>	<b>2 003 748</b>	<b>564 870</b>	<b>101 295</b>	<b>163 771</b>

### 14 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek	2,17%	rörligt	6 102 815	6 102 815
Stadshypotek	2,17%	rörligt	365 000	377 000
Stadshypotek	3,91%		2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,11%	rörligt	491 250	496 250
Stadshypotek	2,22%	rörligt	750 000	800 000
Avgår kortfristig del			-57 000	-198 916
			<b>9 652 065</b>	<b>9 577 149</b>

### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	23 350	21 270
Förutbetalda avgifter och hyror	114 703	78 190
Upplupen kostnad vatten	1 485	1 485
Upplupen kostnad extern revisor	16 000	0
	<b>155 538</b>	<b>100 945</b>

Stockholm den 17/5 2011

Heidi Alakurtti

Maija Zeile-Westrup

Joakim Sedvall

Iain Douglas

Torbjörn Dahlgren

Karin Persson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2011.

Lena Strauss