

Årsredovisning

för

Brf Killingen 22

769604-7062

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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:

Magnus Olsson	Ordförande
Henrik Lesaque	Kassör
Sara Tranarp	Ledamot
Gunilla Schwang	Ledamot
Andrea Bergkvist	Ledamot
Sofia Sandmark	Ledamot
Lena Steene	Suppleant

Revisor har varit Thomas Jerndal.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Sara Tranarp, Gunilla Schwang, Andrea Bergkvist och Lena Steene.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 11 998 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.



Fastigheten

Föreningens fastighet består av 27st medlemslägenheter varav 3st 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>
Konstnärateljé	40 m ²	löpande
Lager	18 m ²	löpande
Bilrekond		löpande
Garageplatser		löpande

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Taket har lagts om av Carlssons plåt AB. I samband med takomläggningen renoverades samtliga fönster i vindsvåningen, lägenheten på 5,5 trappor tilläggsisolerades samt värmekablar installerades i takrännor och stuprör.

Vägg och takmålningarna i entrén, klassade som kulturhistoriskt värdefulla, har konserverats av Stockholms målerikonservering.

OVK och Energideklaration har utförts av SBC / Zetagraf AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Ventilationssystemet i garaget kommer förnyas som resultat av OVK besiktningen. SBC har fått i uppdrag att sköta projektledningen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 345 000kr varav 22 411 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 000 000kr samt lokaler 2 345 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	577	585	583	576
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 655	6 145	5 984	6 279	6 236
Elkostnad/kvm totalyta	28	32	29	35	31
Värmekostnad/kvm totalyta	128	121	116	128	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	13	17	17

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-558 681
årets förlust	-63 238
	-621 919
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	121 035
i ny räkning överföres	-742 954
	-621 919

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 416 419	1 334 482
Övriga rörelseintäkter		9 043	32 326
		1 425 462	1 366 808
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-134 302	-241 484
Driftskostnader		-183 752	-158 252
Taxebundna kostnader		-371 400	-370 062
Administrationskostnader		-78 972	-76 951
Fastighetskatt/Kommunal avgift		-56 120	-77 590
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-15 153	-14 798
Avskrivningar		-302 034	-273 437
		-1 141 733	-1 212 574
Rörelseresultat		283 729	154 234
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	11 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 967	-384 803
		-346 967	-373 613
Resultat efter finansiella poster		-63 238	-219 379
Justering statlig skatt		0	3 017
Årets resultat		-63 238	-216 362

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	830 128	871 728
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	38 153 480	35 789 977
Summa anläggningstillgångar		38 983 608	36 661 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		10 648	9 847
Skattefordringar		26 466	1 718
Momsfordringar		22 181	4 825
Förutbetalda kostnader	5	38 278	37 041
		97 573	53 431
<i>Kassa och bank</i>		533 918	673 479
Summa omsättningstillgångar		631 491	726 910
Summa tillgångar		39 615 099	37 388 615

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 573 165	22 573 165
Upplåtelseavgifter		4 017 710	4 017 710
Fond för yttre underhåll		889 781	781 751
		27 480 656	27 372 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-558 681	-234 289
Årets resultat		-63 238	-216 362
		-621 919	-450 651
Summa eget kapital		26 858 737	26 921 975
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	12 306 190	10 150 815
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		25 500	0
Förskott från kunder		2 375	7 275
Leverantörsskulder		205 582	52 912
Momsskuld		0	665
Övriga skulder		1	9 893
Upplupna kostnader	8	109 177	139 000
Förutbetalda avgifter och hyror		107 537	106 080
Summa kortfristiga skulder		450 172	315 825
Summa eget kapital och skulder		39 615 099	37 388 615
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		13 132 277	13 132 277
		13 132 277	13 132 277
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Hyseslägenhet	4,16 %	4,16 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %
Tak	3,33 %	0,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	953 222	946 906
Hysesintäkter lokaler	82 800	67 800
Hysesintäkter lokaler, moms	24 000	24 000
Hysesintäkter garage	66 100	99 900
Hysesintäkter garage, moms	207 500	164 600
Hysesintäkt kabel-tv	74 592	28 221
Hysesintäkt bredband	6 216	1 554
Städavgifter	1 500	1 500
Nycklar/lås vidarefakturering	488	0
	1 416 418	1 334 481

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	0	9 185
Bostadsrätt	24 375	0
Hyseslokal	14 312	0
Tvättstuga	2 983	7 757
Trapphus	16 697	331
Källarutrymme	22 369	29 046
Dörrar och lås	1 680	4 858
VA	15 190	29 130
Värme	0	871
Ventilation	0	1 300
El	0	26 615
Hissar	30 210	4 445
Portar	6 202	0
Gård	285	0
Försäkringsskada	0	18 507
Vattenskada	0	109 439
	134 303	241 484
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	0	632
Snöröjning/sandning	-16	36 200
Städning grundavtal	23 948	23 562
Städning extradebiteringar	0	3 463
Obligatorisk ventilationskontroll	26 238	0
Övr besiktn/kontroll	6 010	0
Serviceavtal	9 564	4 311
Hiss serviceavtal	5 649	2 819
Grovsopor	6 405	4 873
Fastighetsförsäkring	19 891	33 863
Kabel-tv	37 427	23 569
Bredband	39 225	14 264
Förbrukningsinventarier	6 800	9 499
Förbrukningsmaterial	2 290	1 196
Trivselkostnader	321	0
	183 752	158 251
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	56 506	66 748
Uppvärmning	260 540	253 162
Vatten	35 906	32 967
Sophämtning	18 449	17 185
	371 401	370 062

f

Administrationskostnader

Hemsida	259	259
Administration, kontorsmateriel	1 128	809
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	463	6 662
Styrelseomkostnader	461	3 597
Revisionsarvode extern revisor	18 486	11 541
Möteskostnader	0	199
Arvode ekonomisk förvaltning	42 763	41 738
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 549	2 171
Konsultarvoden	0	1 258
Bankkostnader	2 706	2 462
Medlems- och föreningsavgifter	9 157	6 255
	78 972	76 951

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	23 450	42 100
Kommunal fastighetsavgift	32 670	35 490
	56 120	77 590

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	11 998	11 499
Sociala avgifter	3 155	3 299
	15 153	14 798

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	93 383	93 383
Avskrivning fastighetsförbättringar	81 607	81 048
Avskrivning stambyte	58 851	57 406
Avskrivning tak	26 593	0
Avskrivning hyreslägenhet	41 600	41 600
	302 034	273 437

Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ingående avskrivningar	-128 272	-86 672
Årets avskrivningar	-41 600	-41 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 872	-128 272
Utgående redovisat värde	830 128	871 728

Noten avser ersättningslikvid till tidigare hyresgäst som i förtid frångått sitt hyreskontrakt som löpte till 2024-12-31. Denna transaktion anses vara lönsam för föreningen. Avskrivning sker över 24 år.

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 774 251	20 584 625
Inköp	2 623 937	3 189 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 398 188	23 774 251
Ingående avskrivningar	-2 073 662	-1 841 825
Årets avskrivningar	-260 434	-231 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 334 096	-2 073 662
Utgående redovisat värde	24 064 092	21 700 589
Taxeringsvärden byggnader	17 934 000	15 202 000
Taxeringsvärden mark	22 411 000	20 808 000
	40 345 000	36 010 000
Bokfört värde byggnader	24 064 092	21 700 589
Bokfört värde mark	14 089 386	14 089 386
	38 153 478	35 789 975

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	13 962	12 910
Förutbetald Fastighetsägarna	5 205	5 000
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 388	6 388
Förutbetald trappstädning	2 032	2 052
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 691	10 691
	38 278	37 041

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt- elseavgift	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 573 165	4 017 710	781 751	-234 289	-216 362
Reservering yttre fond			108 030	-108 030	
Disposition av föregående års resultat:				-216 362	216 362
Årets resultat					-63 238
Belopp vid årets utgång	22 573 165	4 017 710	889 781	-558 681	-63 238

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	2,91 %	2016-01-30	5 100 815	5 100 815
Stadshypotek	4,10 %	2014-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,60 %	2014-01-30	2 530 875	2 550 000
Stadshypotek	2,89 %	2016-01-30	500 000	500 000
Stadshypotek	2,361 %	2014-05-02	1 500 000	0
Stadshypotek	2,411 %	2014-08-01	700 000	0
Avgår kortfristig del			-25 500	0
			12 306 190	10 150 815

Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	36 226	33 400
Upplupen kostnad revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen kostnad vatten	1 442	1 800
Upplupen kostnad värme	33 920	45 400
Upplupen kostnad el	11 584	12 200
Upplupen kostnad snöröjning	0	36 200
Upplupet styrelsearvode	10 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 000	0
Upplupen kostnad långtidsmätning rador	3 005	0
	109 177	139 000

Stockholm den 30 / 4 - 2014



Magnus Olsson
Ordförande



Sara Tranarp
Ledamot



Andrea Bergkvist
Ledamot



Henrik Lesaque
Kassör



Gunilla Schwang
Ledamot



Sofia Sandmark
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 - 2014



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i BRF Killingen 22

Org.nr. 769604-7062

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Killingen 22 för år 2013.

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. Revisor 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 2013 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 Killingen 22 för år 2013.

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 30 april 2014



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor