

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Killingen 22**

769604-7062

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2006-02-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Killingen 22 byggdes 1929 i taxeringsvärdet och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 030 kvm varav 1 611 kvm utgör lägenhetsyta och 59 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 550 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna och styrelsen.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Uppgraderingen av värmesystemet slutfördes genom en injustering av värmen i lägenheterna (kontroll av radiatorer och byte av termostater)-

Brandteknisk inspektion av utrymningsvägar genomfördes och i enlighet med rekommendationerna från utlåtandet installerades en automatisk röklucka på vinden och information till räddningstjänsten om alt. utrymningsväg för lägenheterna mot gården anslogs i porten.

Föreningens sophantering är ett pågående projekt om möjliga alternativ till dagens sophantering via Sveavägen.

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2013
Tak	2013
Ventilation	2014
Värmesystem	2014

<i>Planerad åtgärd 2016</i>	<i>Kostnad (kr)</i>
Byte av fönster vindsvåning	160 tkr
Byte av renslucka avloppsrör i källaren	30 tkr



## Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler och 16 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Konstnärsateljé	40 kvm	2016-10-31
Lager	18 kvm	Tillsvidare
Bilrekond		

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Elisabet Edling	Ordförande (sept 2015-) ledamot (aug 2015)
Henrik Lesaque	Ordförande (-aug 2015) ledamot (sept 2015-)
Jonas Nolin	Kassör
Sofia Sandmark	Sekreterare
Torbjörn Lissel	Ledamot
Christopher Nordin	Ledamot

Revisor har varit Thomas Jerndal.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jonas Nolin.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 13 997 kr.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 345 000 kr varav 22 411 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 000 000 kr samt lokaler 2 345 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 437 511	1 429 539	1 425 461	1 366 808
Resultat efter finansiella poster	-47 579	-26 993	-63 238	-219 379
Soliditet (%)	68	68	68	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	592	577
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 658	7 699	7 655	6 145
Elkostnad/kvm totalyta	32	27	28	32
Värmekostnad/kvm totalyta	105	117	128	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	18	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	60	60	53	53

**Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-769 947
avsättning till fond för yttre underhåll	-121 035
årets förlust	-47 579
	<b>-938 561</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-938 561
--	----------

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

## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 437 511	1 429 539
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 437 511</b>	<b>1 429 539</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-699 059	-641 921
Övriga externa kostnader	3	-103 187	-99 739
Arvoden och personalkostnader	4	-17 953	-22 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 349	-366 942
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 208 548</b>	<b>-1 131 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>228 963</b>	<b>298 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		191	194
Räntekostnader		-276 733	-325 329
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 542</b>	<b>-325 135</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 579</b>	<b>-26 993</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-47 579</b>	<b>-26 993</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 579</b>	<b>-26 993</b>

f

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Immateriella anläggningstillgångar</b></i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	5	746 928	788 528
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>746 928</b>	<b>788 528</b>
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	38 428 628	38 541 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 428 628</b>	<b>38 541 701</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 175 556</b>	<b>39 330 229</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		45 127	28 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 403	41 217
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 530</b>	<b>69 267</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		334 029	88 304
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>334 029</b>	<b>88 304</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>437 559</b>	<b>157 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 613 115</b>	<b>39 487 800</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 590 875	26 590 875
Fond för yttre underhåll		1 131 851	1 010 816
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 722 726</b>	<b>27 601 691</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-890 982	-742 954
Årets resultat		-47 579	-26 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-938 561</b>	<b>-769 947</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 784 165</b>	<b>26 831 744</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 282 636	12 349 884
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 282 636</b>	<b>12 349 884</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		53 912	53 912
Förskott från kunder		1 981	4 356
Leverantörsskulder		239 861	24 647
Företagskostnader och hyror		136 162	100 593
Upplupna kostnader	10	114 398	122 664
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>546 314</b>	<b>306 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 613 115</b>	<b>39 487 800</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

##### *Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter*

Fastighetsinteckningar		13 132 277	13 132 277
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>13 132 277</b>	<b>13 132 277</b>

##### Ansvarförbindelser

Inga

Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar 4,16 %

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,50 %

Fastighetsförbättringar 5,00 %

Tak 3,33 %

Ventilation 4,00 %

Stambyte 1,67 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	953 123	953 122
Hysesintäkter lokaler	82 800	81 600
Hysesintäkter lokaler, moms	24 000	24 000
Hysesintäkter garage	79 800	98 100
Hysesintäkter garage, moms	211 800	186 300
Hysesintäkt kabel-tv	76 446	74 592
Hysesintäkt bredband	1 554	6 216
Överlåtelseavgift	5 562	5 556
Öres- och kronutjämning	51	52
Övriga rörelseintäkter	2 375	0
	<b>1 437 511</b>	<b>1 429 538</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Snöröjning/sandning	3 876	0
Städning grundavtal	26 444	26 464
OVK	0	4 937
Brandskydd	36 375	0
Serviceavtal	5 455	7 023
Hiss serviceavtal	7 374	8 516
Bostadsrätt	9 003	0
Tvättstuga	1 491	2 465
Dörrar och lås	0	2 968
VA	42 406	5 963
Värme	52 752	48 838
El	3 025	0
Hissar	17 984	7 964
Fasader	2 367	2 505
Balkonger	0	18 128
Gård	886	274
Elavgifter	64 936	55 174
Uppvärmning	213 348	238 226
Vatten	35 796	35 074
Sophämtning	21 265	20 250
Grovsopor	3 667	3 170
Fastighetsförsäkring	21 536	21 019
Kabel-tv	5 644	33 861
Bredband	66 420	42 791
Fastighetsskatt	23 450	23 450
Kommunal fastighetsavgift	33 561	32 859
	<b>699 061</b>	<b>641 919</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	6 064	2 767
Administration, kontorsmaterial	554	180
Styrelseomkostnader	4 507	2 234
Revisionsarvode extern revisor	23 935	30 715
Arvode ekonomisk förvaltn.	42 763	42 763
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	1 149	776
Konsultarvoden	10 018	7 871
Bankkostnader	1 920	2 211
Medlems- och föreningsavgifter	9 332	9 332
Trivselkostnader	2 946	890
	<b>103 188</b>	<b>99 739</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	13 997	19 496
Sociala avgifter	3 956	3 299
	<b>17 953</b>	<b>22 795</b>

### Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-211 472	-169 872
Årets avskrivningar	-41 600	-41 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-253 072</b>	<b>-211 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>746 928</b>	<b>788 528</b>

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 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 111 751	26 398 188
Inköp	233 676	713 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 345 427</b>	<b>27 111 751</b>
Ingående avskrivningar	-2 659 437	-2 334 096
Årets avskrivningar	-346 749	-325 341
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 006 186</b>	<b>-2 659 437</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 339 241</b>	<b>24 452 314</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 934 000	17 934 000
Taxeringsvärden mark	22 411 000	22 411 000
	<b>40 345 000</b>	<b>40 345 000</b>
Bokfört värde byggnader	24 339 241	24 452 314
Bokfört värde mark	14 089 386	14 089 386
	<b>38 428 627</b>	<b>38 541 700</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	14 845	14 114
Förutbetald kabel-TV	0	6 388
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 691	10 691
Förutbetalt serviceavtal	5 507	5 455
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 570	4 570
Förutbetalt bredband	18 915	0
Förutbetalt snöskottningsavtal	3 876	0
	<b>58 404</b>	<b>41 218</b>



### Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 573 165	4 017 710	1 010 816	-742 954	-26 993
Reservering yttre fond			121 035	-121 035	
Utdelning				-26 993	26 993
Årets resultat					47 579
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 573 165</b>	<b>4 017 710</b>	<b>1 131 851</b>	<b>-890 982</b>	<b>47 579</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,15	2016-10-26	120 000	120 000
Stadshypotek	2,72	2017-03-30	1 966 660	1 986 664
Stadshypotek	1,34	2016-01-30	2 480 323	2 505 567
Stadshypotek	2,91	2016-01-30	5 100 815	5 100 815
Stadshypotek	2,89	2016-01-30	500 000	500 000
Stadshypotek	1,15	2016-05-04	1 477 500	1 492 500
Stadshypotek	0,58	2016-08-03	691 250	698 250
Avgår kortfristig del			-53 912	-53 912
			<b>12 282 636</b>	<b>12 349 884</b>

### Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet styrelsearvode	15 000	15 000
Upplupet revisorsarvode	22 000	20 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 500	3 000
Upplupen kostnad vatten	0	1 614
Upplupen kostnad el	13 763	14 974
Upplupen kostnad värme	33 220	36 705
Upplupen räntekostnad	26 915	31 371
	<b>114 398</b>	<b>122 664</b>


Stockholm 31 / 3 - 2016




Elisabet Edling  
Ordförande




Sofia Sandmark  
Sekreterare



Christopher Nordin  
Ledamot



Jonas Nolin  
Kassör




Torbjörn Lissel  
Ledamot



Henrik Leasaque  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 31 / 3 - 2016



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 2015.

#### **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. 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 2015 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 2015.

#### **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 31 mars 2016



Thomas Jerndal  
Auktoriserad revisor