

Årsredovisning 2003 för Brf Killingen 22.

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01—2003-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastighet Killingen 22

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Iain Douglas	Ordförande
Richard Löfqvist	Kassör (har flyttat, dvs lämnat styrelsen under 2003)
Helena Effert	Ledamot
Pierre Karlsson	Ledamot
Staffan Mårtensson	Ledamot
Eva Malmgren	Suppleant
Lena Steene	Suppleant

Revisor har varit Lena Strauss.

I tur att avgå nästa ordinarie föreningsstämma är Lena Steene.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2003.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 7 överlåtit. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 bostad samt 1 lokal och 1 garage.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Till styrelsen och internrevisor har under året arvode om 6.993 kronor utgått.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Redovisning av utförda underhållsarbeten under 2003 samt andra väsentliga uppgifter.

- Renovering av fönster ut mot gatan, i enlighet med vad som sägs i underhållsplanen, samtidigt utfördes bullerisolering i dessa fönster med bidrag från kommunen.
- Byggnation av vägg mellan garage och föreningens utrymme i källaren.

Redovisning av planerade större underhållsarbeten för år 2004 samt finansiering av dessa.

- Underhåll och renovering av tak, enligt vad som sägs i underhållsplanen, kostnad ca 70.000 kr exklusive moms.
- Högtrycksspolning av stammar har utförts under början av 2004, kostnad ca 85.000 kr exklusive moms.
- Åtgärder på stammar i källaren, samt läckage i Bokmakarens lokal, ca 30.000 kr exklusive moms.
- Taket i garaget, kostnad ca 10.000 kr.
- Öka trivseln på gården , kostnad ca 10.000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 18.010.000 kronor, varav 7.776.000 kronor avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 16.694.000 kronor samt lokaler 1.316.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Styrelsen föreslår att avgiften bibehålls på nuvarande nivå.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel efter avsättning till yttre fond:

Balanserat resultat	-166.621
Årets resultat	<u>-273.047</u>
	-439.668

Styrelsen föreslår att den ackumulerade förlusten på 439.668 kr balanseras mot dispositionsfond.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

Rörelsens intäkter

Årsavgifter, hyror mm	1	1 104 770	1 066 964
		<u>1 104 770</u>	<u>1 066 964</u>

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel / Städning	2	-39 262	-32 155
Reparationer		-157 886	-130 962
Taxebundna kostnader		-282 801	-269 794
Övriga driftskostnader		-34 777	-31 188
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-148 193	-137 131
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-7 992	-5 970
		<u>-670 911</u>	<u>-607 200</u>

Rörelseresultat före avskrivningar

433 859 **459 764**

Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnad	3 o 5	-228 945	-95 088
		<u>-228 945</u>	<u>-95 088</u>

Rörelseresultat

204 914 **364 676**

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter		11 886	56 106
Skatteränta ej skattepliktig		-806	765
Räntekostnader		-497 542	-536 485
Övriga finansiella kostnader		-2 469	-1 340
		<u>-488 931</u>	<u>-480 954</u>

Resultat efter finansiella poster

-284 017 **-116 278**

Bokslutsdispositioner

Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-54 030	-50 343
Upplösning yttre fond		65 000	-
		<u>10 970</u>	<u>-50 343</u>

Årets resultat

-273 047 **-166 621**

Balansräkning

Not **2003-12-31** **2002-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	18 657 160	18 805 392
Mark		14 089 386	14 089 386
		<u>32 746 546</u>	<u>32 894 778</u>
Summa anläggningstillgångar		32 746 546	32 894 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Momsfordran		1 601	3 946
Fordran avgifter/hyror		17 026	17 572
Övriga fordringar		13 912	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 409	23 394
		<u>55 948</u>	<u>44 912</u>

Kassa, bank

Kassa och bank		671 237	930 953
		<u>671 237</u>	<u>930 953</u>

Summa omsättningstillgångar

727 185 **975 865**

Summa tillgångar

33 473 731 **33 870 643**

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	21 307 989	21 307 989
Upplåtelseavgifter	1 383 136	1 383 136
	<u>22 691 125</u>	<u>22 691 125</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	1 714 212	1 714 212
Ansamlad förlust	-166 621	-
Årets resultat	-273 047	-166 621
	<u>1 274 544</u>	<u>1 547 591</u>

Summa eget kapital

23 965 669 **24 238 717**

Avsättningar

Avsättning till föreningens reparationsfond	4	89 607	100 577
---	---	--------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	9 102 145	9 105 507
		<u>9 102 145</u>	<u>9 105 507</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		175 438	109 725
Skatteskuld		3 820	2 147
Övriga skulder		9 600	129 600
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	7 216	12 160
Upplupna räntekostnader		74 391	85 214
Förutbetalda avgifter och hyror		45 845	86 996
		<u>316 310</u>	<u>425 842</u>

Summa eget kapital, avsättningar och skulder

33 473 731 **33 870 643**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		13 132 277	13 132 277
--	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

	2003	2002
Byggnad	1,00%	0,50%
Fastighetsförbättringar	10,00%	0,50%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	814 512	814 414
Hyror bostäder	30 840	30 840
Hyror lokaler	243 880	206 687
Kabel-TV	15 000	14 698
Diverse intäkter	538	325
	<hr/>	<hr/>
	1 104 770	1 066 964

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Renhållning	-	-3 339
Hiss	-3 779	-886
Serviceavtal	-3 816	-9 362
Städning entreprenad	-17 283	-16 691
Förbrukningsmaterial	-14 384	-1 877
	<hr/>	<hr/>
	-39 262	-32 155

Reparationer

Hyseslägenhet	-2 016	-
Fasad	-	-6 047
Trapphus	-4 444	-3 578
Vind - källare	-847	-
Gården	-833	-
VVS	-23 675	-26 238
Värmeanläggning	-10 352	-
Elinstallationer	-1 763	-
Hiss	-14 570	-7 800
Vattenskada	-	-64 418
Tak	-2 633	-
Fönster	-92 250	-
Portar	-853	-
Soprum / Sophus	-299	-
Kabel-TV	-	-22 881
Lås	-3 351	-
	<hr/>	<hr/>
	-157 886	-130 962

Taxebundna kostnader

2003	2002
------	------

<i>Brf Killingen 22</i>		7(9)
Org.nr 769604-7062		
Vattenkostnader	-34 963	-34 661
Värmekostnader	-187 033	-184 759
El- och gaskostnader	-37 059	-23 311
Sophämtning	-10 006	-9 047
Grovsopor	-13 740	-18 016
	<hr/>	<hr/>
	-282 801	-269 794

Övriga driftskostnader

Försäkringskostnader	-17 985	-14 676
Kabel-TV	-16 792	-16 512
	<hr/>	<hr/>
	-34 777	-31 188

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Styrelseomkostnader	-8 293	-3 942
Revisionsarvode	-999	-
Förvaltningsarvode	-33 772	-32 996
Konsultarvode	-	-4 686
Administration	-1 817	-781
Trivselkostnader	-1 879	-219
Telefon	-800	-
Avgift till organisation	-4 003	-2 886
Korttidsinventarier	-	-1 386
Fastighetsskatt	-96 630	-90 235
	<hr/>	<hr/>
	-148 193	-137 131

Löner, andra ersättningar och personalkostnader

Löner fastighetsskötsel	-999	-995
Styrelsearvode	-6 993	-4 975
	<hr/>	<hr/>
	-7 992	-5 970

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 3 Avskrivning byggnad

Byggnad	186 766	89 014
Fastighetsförbättringar	42 179	-
	<hr/>	<hr/>
	228 945	89 014

Not 4 Avsättningar (0,3 % av taxeringsvärdet)

Reparationsfond Yttre

Vid årets början	100 577	50 234
Årets avsättning	54 030	50 343
Upplösning yttre fond	-65 000	-
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	89 607	100 577

Not 5 Byggnad

2003-12-31

2002-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	18 676 629	18 676 629
Utgående anskaffningsvärde	18 676 629	18 676 629

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-210 612	-117 229
Årets avskrivning enligt plan	-186 766	-93 383
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-397 378	-210 612

Planenligt restvärde	18 279 251	18 466 017
----------------------	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 234 000	9 546 000
Taxeringsvärde mark	7 776 000	7 235 000
Totalt taxeringsvärde	18 010 000	16 781 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 694 000	15 515 000
Lokaler	1 316 000	1 266 000

Fastighetsförbättringar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	341 080	-
Nyanskaffningar	80 713	341 080
Utgående anskaffningsvärde	421 793	341 080

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 705	-
Årets avskrivning enligt plan	-42 179	-1 705
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-43 884	-1 705

Planenligt restvärde	377 909	339 375
----------------------	---------	---------

Summa byggnader

Nyanskaffningar	80 713	341 080
Ackumulerade avskrivningar	-212 317	-117 229
Årets avskrivning enligt plan	-228 945	-95 088
Summa bokfört värde	18 657 160	18 805 392

Not 6

2003-12-31

2002-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt vatten	4 367	4 784
--------------------	-------	-------

Brf Killingen 22		9(9)
Org.nr 769604-7062		
Förutbetalad försäkring	14 779	10 596
Förutbetalad kabel-TV	4 263	4 198
Förutbetalad Funktionskontroll Fjärrvärme	-	3 816
	<u>23 409</u>	<u>23 394</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Villkors	Belopp	Belopp
		ändringsdag		
SBAB	5,39%	2004-05-28	3 924 677	3 931 681
SBAB	5,96%	2004-10-15	3 939 684	3 939 684
Stadshypotek AB	2,92%	rörligt	1 245 000	1 246 302
Avgår kortfristig del			-7 216	-12 160
			<u>9 102 145</u>	<u>9 105 507</u>

Stockholm den / 2004.

Iain Douglas
Ordförande

Helena Effert
Ledamot

Pierre Karlsson
Ledamot

Staffan Mårtensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har angivits den / 2004.

Lena Strauss