

Årsredovisning 2004 för Brf Killingen 22.

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastighet Killingen 22

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Iain Douglas	Ordförande
Helena Effert	Ledamot
Pierre Karlsson	Ledamot
Eva Malmgren	Ledamot
Staffan Mårtensson	Ledamot
Henrik Allansson	Suppleant

Revisor har varit Johan Larsson.

I tur att avgå nästa ordinarie föreningsstämma är Pierre Karlsson. Förslag till ny ledamot är Henrik Allansson, som tidigare varit suppleant. Förslag till ny suppleant är Torbjörn Dahlgren.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2004.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 27 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.
Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lokal och 1 garage.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Till styrelsen och internrevisor har under året arvode om 5.994 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 2004 samt andra väsentliga uppgifter.

- Under våren kontrollerades och högtrycksspölades stammarna av Avloppsteknik.
- Under hösten utförde Christer Larsson Fastighetsförädling plåtmålningsarbete av vårt tak.

Redovisning av planerade större underhållsarbeten för år 2005 samt finansiering av dessa.

- Byte av elstigarna under hösten, kostnaden är inte fastställd men beräknad till ca 800.000 kr. Arbetet kommer att finansieras med pengar från försäljningen av lgh 5 tidigare i år.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21.632.000 kronor, varav 12.928.000 kronor avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 19.000.000 kronor samt lokaler 2.632.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Styrelsen föreslår att avgiften bibehålls på nuvarande nivå.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserad vinst	1 274 545
Ianspråkstagande av yttre fonden	75 000
Årets resultat	-284 824
	<hr/>
	1 064 721

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar
avsätts
i ny räkning överföres

64 896
997 207

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

Resultaträkning	Not	2004	2003
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 164 834	1 104 770
		<u>1 164 834</u>	<u>1 104 770</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-29 463	-39 262
Reparationer		-292 534	-157 886
Taxebundna kostnader		-338 684	-282 801
Övriga driftskostnader		-40 773	-34 777
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-163 613	-148 193
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-6 993	-7 992
		<u>-872 060</u>	<u>-670 911</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		292 774	433 859
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 o 5	-228 945	-228 945
		<u>-228 945</u>	<u>-228 945</u>
Rörelseresultat		63 829	204 914
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		7 270	11 886
Skatteränta ej skattepliktig		-	-806
Räntekostnader		-308 601	-497 542
Övriga finansiella kostnader		-2 096	-2 469
		<u>-303 427</u>	<u>-488 931</u>
Resultat efter finansiella poster		-239 598	-284 017
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-	-54 030
Upplösning yttre fond		-	65 000
		<u>-</u>	<u>10 970</u>
Resultat före skatt		-239 598	-273 047
Statlig skatt		-45 226	-
Årets resultat		-284 824	-273 047

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	18 428 215	18 657 160
Mark		14 089 386	14 089 386
		<u>32 517 601</u>	<u>32 746 546</u>
Summa anläggningstillgångar		32 517 601	32 746 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Momsfordran		1 638	1 601
Fordran avgifter/hyror		829	17 026
Övriga fordringar		1 902	13 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 876	23 409
		<u>56 245</u>	<u>55 948</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Kassa och bank		480 781	671 237
		<u>480 781</u>	<u>671 237</u>
Summa omsättningstillgångar		537 026	727 185
Summa tillgångar		33 054 627	33 473 731

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
Fond yttre underhåll	4	89 607	-
		<u>22 780 732</u>	<u>22 691 125</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond		1 274 545	1 714 212
Ansamlad förlust		-	-166 621
Årets resultat		-284 824	-273 047
		<u>989 721</u>	<u>1 274 544</u>

Summa eget kapital

23 770 453 **23 965 669**

Avsättningar

Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-	89 607
<i>(Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året)</i>		-	89 607

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	9 102 815	9 102 145
		<u>9 102 815</u>	<u>9 102 145</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		63 904	175 438
Skatteskuld		66 006	3 820
Ingående moms		-	-
Övriga skulder		-	9 600
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	-	7 216
Upplupna räntekostnader		-	74 391
Förutbetalda avgifter och hyror		51 449	45 845
		<u>181 359</u>	<u>316 310</u>

Summa eget kapital, avsättningar och skulder

33 054 627 **33 473 731**

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.

	2004	2003
Byggnad	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	814 887	814 512
Hyror bostäder	18 200	30 840
Hyror lokaler	245 812	243 880
Kabel-TV	14 750	15 000
Ersättning underhåll	1 201	-
Diverse intäkter	69 984	538
	<hr/>	<hr/>
	1 164 834	1 104 770

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Hiss	-6 069	-3 779
Serviceavtal	-1 399	-3 816
Städning entreprenad	-17 842	-17 283
Förbrukningsmaterial	-4 153	-14 384
	<hr/>	<hr/>
	-29 463	-39 262

Reparationer

Hyreslägenhet	-	-2 016
Trapphus	-2 198	-4 444
Vind - källare	-	-847
Gården	-7 488	-833
VVS	-32 362	-23 675
Värmeanläggning	-	-10 352
Tvättstuga	-1 279	-
Elinstallationer	-	-1 763
Hiss	-	-14 570
Vattenskada	-18 252	-
Tak	-83 484	-2 633
Ventilation	-500	-
Fönster	-10 250	-92 250
Portar	-2 202	-853
Konsult	-7 190	-
Soprum / Sophus	-	-299
Lås	-4 214	-3 351
Stambyte	-123 115	-
	<hr/>	<hr/>
	-292 534	-157 886

Taxebundna kostnader

Vattenkostnader	2004	2003
	-33 833	-34 963

<i>Brf Killingen 22</i>		7(9)
Org.nr 769604-7062		
Värmekostnader	-213 337	-187 033
El- och gaskostnader	-61 013	-37 059
Sophämtning	-11 402	-10 006
Grovsopor	-19 099	-13 740
	<hr/>	<hr/>
	-338 684	-282 801

Övriga driftskostnader

Försäkringskostnader	-23 721	-17 985
Kabel-TV	-17 052	-16 792
	<hr/>	<hr/>
	-40 773	-34 777

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Styrelseomkostnader	-1 422	-8 293
Revisionsarvode	-3 750	-999
Förvaltningsarvode	-34 199	-33 772
Administration	-5 325	-1 817
Trivselkostnader	-281	-1 879
Telefon	-1 000	-800
Avgift till organisation	-4 003	-4 003
Fastighetsskatt	-113 633	-96 630
	<hr/>	<hr/>
	-163 613	-148 193

Löner, andra ersättningar och personalkostnader

Löner extrapersonal	-999	-
Löner fastighetsskötsel	-	-999
Styrelsearvode	-5 994	-6 993
	<hr/>	<hr/>
	-6 993	-7 992

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 3 Avskrivning byggnad

Byggnad	186 766	186 766
Fastighetsförbättringar	44 797	42 179
	<hr/>	<hr/>
	231 563	228 945

Not 4 Avsättningar (0,3 % av taxeringsvärdet)

<i>Reparationsfond Yttre</i>		
Vid årets början	89 607	100 577
Årets avsättning	-	54 030
Upplösning yttre fond	-	-65 000
Vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	89 607	89 607

(Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året, avsättning görs i årets resultatdisposition)

Not 5 Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

2004-12-31 2003-12-31

<i>Brf Killingen 22</i>		8(9)
Org.nr 769604-7062		
Vid årets början	18 676 629	18 676 629
Utgående anskaffningsvärde	<u>18 676 629</u>	<u>18 676 629</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-397 378	-210 612
Årets avskrivning enligt plan	<u>-186 766</u>	<u>-186 766</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-584 144	-397 378
Planenligt restvärde	18 092 485	18 279 251
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 704 000	10 234 000
Taxeringsvärde mark	12 928 000	7 776 000
Totalt taxeringsvärde	<u>21 632 000</u>	<u>18 010 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	19 000 000	16 694 000
Lokaler	2 632 000	1 316 000
Fastighetsförbättringar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	421 793	341 080
Nyanskaffningar	-	80 713
Utgående anskaffningsvärde	<u>421 793</u>	<u>421 793</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-43 884	-1 705
Årets avskrivning enligt plan	<u>-42 179</u>	<u>-42 179</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-86 063	-43 884
Planenligt restvärde	335 730	377 909
Summa byggnader	19 098 422	19 017 709
Nyanskaffningar	-	80 713
Akkumulerade avskrivningar	-441 262	-212 317
Årets avskrivning enligt plan	<u>-228 945</u>	<u>-228 945</u>
Summa bokfört värde	<u>18 428 215</u>	<u>18 657 160</u>

Not 6

2004-12-31

2003-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Brf Killingen 22</i>		9(9)
Org.nr 769604-7062		
Förutbetalt vatten	4 356	4 367
Förutbetald försäkring	17 883	14 779
Förutbetald kabel-TV	4 286	4 263
Förutbetald el	97	-
Förutbetald serviceavtal Sthlm Fastighetsägarförening	4 166	-
Förutbetald låneränta	21 088	-
	<u>51 876</u>	<u>23 409</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Villkors ändringsdag	Belopp	
			Belopp	Belopp
SBAB	-	-	-	3 924 677
SBAB	-	-	-	3 939 684
Stadshypotek AB	2,78%	rörligt	9 102 815	1 245 000
Avgår kortfristig del			-	-7 216
			<u>9 102 815</u>	<u>9 102 145</u>

Stockholm den / 2005.

Iain Douglas
Ordförande

Helena Effert
Ledamot

Pierre Karlsson
Ledamot

Eva Malmberg
Ledamot

Staffan Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2005.

Johan Larsson