

Årsredovisning

för

Brf Killingen 22

769604-7062

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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
Karin Persson	Kassör
Sara Tranarp	Ledamot
Jonas Nolin	Ledamot
Ann-Cathrine Österman	Ledamot
Gunilla Schwang	Ledamot
Henrik Lesaque	Suppleant

Revisor har varit Thomas Jerndal.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Karin Persson, Ann-Cathrine Österman och Jonas Nolin.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2012.

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 11 499 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 26st medlemslägenheter varav 6st 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>
Konstnärsateljé	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:

Stambyte/Stamreovering

Alla tappvattenstammar har bytts av Hansson och Hansson Rör AB och alla avloppstammar har relinats av Relino AB.

Byggnation av fiberfastighetsnät

Fastighetsfibernät har byggts av Tele2 som valts som leverantör av bredband, tv och telefoni.

Takomläggning

Besiktning av taket och upprättande av offertunderlag har utförts av SBC.

Omvandling av lokal till bostadsrätt. Lokalen på 55 kvm som tidigare hyrts ut som Massörstudio har omvandlats till bostadsrätt och sålts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Takomläggning

Carlsson Plåt AB har valts som entreprenör och takomläggning påbörjats.

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.

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 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	577	585	583	576	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 145	5 984	6 279	6 236	5 452
Elkostnad/kvm totalyta	32	29	35	31	29
Värmekostnad/kvm totalyta	121	116	128	111	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	13	17	17	18

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-126 259
avsättning fond yttre underhåll	-108 030
årets förlust	-216 362
	-450 651

behandlas så att i ny räkning överföres	-450 651
--	----------

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



Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 334 482	1 411 091
Övriga rörelseintäkter		32 326	11 324
		1 366 808	1 422 415
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-241 484	-548 598
Driftskostnader		-158 252	-91 498
Taxebundna kostnader		-370 062	-347 936
Administrationskostnader		-76 951	-67 525
Fastighetskatt/Kommunal avgift		-77 590	-75 952
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-14 798	-21 772
Avskrivningar		-273 437	-216 031
		-1 212 574	-1 369 312
Rörelseresultat		154 234	53 103
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 190	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 803	-336 667
		-373 613	-335 577
Resultat efter finansiella poster		-219 379	-282 474
Justering statlig skatt		3 017	0
Årets resultat		-216 362	-282 474



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	3	871 728	913 328
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	35 789 977	32 832 187
Summa anläggningstillgångar		36 661 705	33 745 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 847	23 820
Skattefordringar		1 718	1 245
Momsfordringar		4 825	2 206
Förutbetalda kostnader	5	37 041	32 200
		53 431	59 471
<i>Kassa och bank</i>		673 479	453 756
Summa omsättningstillgångar		726 910	513 227
Summa tillgångar		37 388 615	34 258 742

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 573 165	21 800 002
Upplåtelseavgifter		4 017 710	2 003 748
Fond för yttre underhåll		781 751	673 721
		27 372 626	24 477 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-234 289	156 215
Årets resultat		-216 362	-282 474
		-450 651	-126 259
Summa eget kapital		26 921 975	24 351 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 150 815	9 595 065
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		0	57 000
Förskott från kunder		7 275	0
Leverantörsskulder		52 912	109 128
Momsskuld		665	3 094
Övriga skulder		9 893	0
Upplupna kostnader	8	139 000	43 095
Förutbetalda avgifter och hyror		106 080	100 148
Summa kortfristiga skulder		315 825	312 465
Summa eget kapital och skulder		37 388 615	34 258 742
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

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Hyseslägenhet	4,16 %	4,16 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	946 906	943 092
Hysesintäkter lokaler	67 800	187 800
Hysesintäkter lokaler, moms	24 000	0
Hysesintäkter garage	99 900	265 900
Hysesintäkter garage, moms	164 600	0
Hysesintäkt kabel-tv	28 221	14 300
Hysesintäkt bredband	1 554	0
Städavgifter	1 500	0
	1 334 481	1 411 092

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	9 185	0
Tvättstuga	7 757	38 105
Trapphus	331	3 573
Källarutrymme	29 046	0
Dörrar och lås	4 858	961
VA	29 130	62 324
Värme	871	0
Ventilation	1 300	0
El	26 615	0
Hissar	4 445	4 444
Tak	0	42 431
Fasader	0	52 445
Garage och p-platser	0	5 915
Försäkringsskada	18 507	0
Vattenskada	109 439	329 649
Övriga rep./underhåll	0	8 752
	241 484	548 599
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	632	1 051
Snöröjning/sandning	36 200	0
Städning grundavtal	23 562	21 452
Städning extradebiteringar	3 463	0
Sotning	0	2 326
Serviceavtal	4 311	6 543
Hiss serviceavtal	2 819	6 526
Grovsopor	4 873	0
Fastighetsförsäkring	33 863	33 780
Kabel-tv	23 569	17 134
Bredband	14 264	0
Förbrukningsinventarier	9 499	0
Förbrukningsmaterial	1 196	1 927
Trivselkostnader	0	759
	158 251	91 498
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	66 748	61 434
Uppvärmning	253 162	241 689
Vatten	32 967	27 629
Sophämtning	17 185	17 185
	370 062	347 937

Administrationskostnader

Hemsida	259	0
Administration, kontorsmateriel	809	8 393
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	6 662	0
Styrelseomkostnader	3 597	3 920
Revisionsarvode extern revisor	11 541	10 247
Möteskostnader	199	0
Arvode ekonomisk förvaltning	41 738	38 164
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 171	0
Konsultarvoden	1 258	0
Bankkostnader	2 462	2 244
Medlems- och föreningsavgifter	6 255	4 557
	76 951	67 525

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	42 100	0
Kommunal fastighetsavgift	35 490	75 952
	77 590	75 952

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	11 499	16 998
Bilersättning, skattefri	0	61
Sociala avgifter	3 299	4 713
	14 798	21 772

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	93 383	93 383
Avskrivning fastighetsförbättringar	81 048	81 048
Avskrivning stambyte	57 406	0
Avskrivning hyreslägenhet	41 600	41 600
	273 437	216 031

Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ingående avskrivningar	-86 672	-45 072
Årets avskrivningar	-41 600	-41 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 272	-86 672
Utgående redovisat värde	871 728	913 328

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.

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 584 625	20 297 594
Inköp	3 189 626	287 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 774 251	20 584 625
Ingående avskrivningar	-1 841 825	-1 667 394
Årets avskrivningar	-231 837	-174 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 073 662	-1 841 825
Utgående redovisat värde	21 700 589	18 742 800
Taxeringsvärden byggnader	15 202 000	15 202 000
Taxeringsvärden mark	20 808 000	20 808 000
	36 010 000	36 010 000
Bokfört värde byggnader	21 700 589	18 742 800
Bokfört värde mark	14 089 386	14 089 386
	35 789 975	32 832 186

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	12 910	27 381
Förutbetald Fastighetsägarna	5 000	414
Förutbetald kabel-TV	6 388	4 404
Förutbetald trappstädning	2 052	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 691	0
	37 041	32 199

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 800 002	2 003 748	673 721	156 215	-282 474
Ökning av insats/upplåtelse	773 163	2 013 962			
Reservering yttre fond			108 030	-108 030	
Disposition av föregående års resultat:				-282 474	282 474
Årets resultat					-216 362
Belopp vid årets utgång	22 573 165	4 017 710	781 751	-234 289	-216 362

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	3,57 %	2016-01-30	5 100 815	6 102 815
Stadshypotek	4,10 %	2014-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,71 %	2014-01-30	2 550 000	0
Stadshypotek	3,17 %	2016-01-30	500 000	0
Stadshypotek	3,47 %		0	353 000
Stadshypotek	3,46 %		0	486 250
Stadshypotek	3,44 %		0	710 000
Avgår kortfristig del			0	-57 000
			10 150 815	9 595 065

Not 8 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	33 400	33 594
Upplupen kostnad revisionsarvode	10 000	8 000
Upplupen kostnad vatten	1 800	1 500
Upplupen kostnad värme	45 400	0
Upplupen kostnad el	12 200	0
Upplupen kostnad snöröjning	36 200	0
	139 000	43 094

Stockholm den 8 / 5 - 2013



Magnus Olsson
Ordförande



Karin Persson
Kassör



Sara Tranarp
Ledamot



Jonas Nolin
Ledamot



Ann-Cathrine Osterman
Ledamot



Gunilla Schwang
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 - 2013



Thomas Jerndal
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 2012.

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 2012 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 2012.

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 ersättningskyldig 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 8 maj 2013



Thomas Jerndal
Godkänd revisor