

Årsredovisning

för

Brf Killingen 22

769604-7062

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ventilationssystemet har uppgraderades i källaren samt installation av FTX aggregat i garaget. Ny värmecentral har installerats. OVK-besiktningen slutfördes i samband med att ventilationssystemet uppgraderades. Hyran för garageplats har justerats upp med 10% p.g.a. investeringar i ventilationssystem.

Projekt för översyn av element har initierats och är troligtvis avslutat under Q3.

Byggnadens tekniska status

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

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>Kostnad (kr)</i>
Översyn element	200 000



Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits 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	2015-10-31
Lager	18 kvm	Tillsvidare
Bilrekond		

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Henrik Lesaque	Ordförande
Jonas Nolin	Kassör
Sofia Sandmark	Sekreterare
Torbjörn Lissel	Ledamot
Elisabeth Edling	Ledamot
Magnus Olsson	Ledamot

Revisor har varit Thomas Jerndal.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Magnus Olsson (Ledamot).

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 14 496 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 1 217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 429 539	1 425 461	1 366 808	1 422 416
Resultat efter finansiella poster	-26 993	-63 238	-219 379	-282 474
Soliditet (%)	68	68	72	71
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	577	585
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 699	7 655	6 145	5 984
Elkostnad/kvm totalyta	27	28	32	29
Värmekostnad/kvm totalyta	117	128	121	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	18	16	13
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	60	53	53	54

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	-621 919
avsättning till fond för yttre underhåll	-121 035
årets förlust	-26 993
	-769 947
behandlas så att i ny räkning överföres	-769 947

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

9

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 429 539	1 425 461
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 429 539	1 425 461
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-641 921	-736 163
Övriga externa kostnader	3	-99 739	-88 382
Arvoden och personalkostnader	4	-22 795	-15 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 942	-302 034
Summa rörelsekostnader		-1 131 397	-1 141 732
Rörelseresultat		298 142	283 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter		194	0
Räntekostnader		-325 329	-346 967
Summa finansiella poster		-325 135	-346 967
Resultat efter finansiella poster		-26 993	-63 238
Resultat före skatt		-26 993	-63 238
Årets resultat		-26 993	-63 238

4

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter

5 788 528 830 128

Summa immateriella anläggningstillgångar

788 528 830 128

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6 38 541 701 38 153 480

Summa materiella anläggningstillgångar

38 541 701 38 153 480

Summa anläggningstillgångar

39 330 229 38 983 608

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 10 648

Övriga fordringar

30 121 48 647

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 41 217 38 278

Summa kortfristiga fordringar

71 338 97 573

Kassa och bank

Kassa och bank

88 304 533 918

Summa kassa och bank

88 304 533 918

Summa omsättningstillgångar

159 642 631 491

SUMMA TILLGÅNGAR

39 489 871 39 615 099

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 590 875

26 590 875

Fond för yttre underhåll

1 010 816

889 781

Summa bundet eget kapital

27 601 691

27 480 656

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-742 954

-558 681

Årets resultat

-26 993

-63 238

Summa fritt eget kapital

-769 947

-621 919

Summa eget kapital

26 831 744

26 858 737

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

12 349 884

12 306 190

Summa långfristiga skulder

12 349 884

12 306 190

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

53 912

25 500

Förskott från kunder

4 356

2 375

Leverantörsskulder

24 647

205 582

Övriga skulder

2 071

1

Förutbetalda avgifter och hyror

100 593

107 537

Upplupna kostnader

10

122 664

109 177

Summa kortfristiga skulder

308 243

450 172

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 489 871

39 615 099

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

13 132 277

13 132 277

Summa ställda säkerheter

13 132 277

13 132 277

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	953 122	953 222
Hysesintäkter lokaler	81 600	82 800
Hysesintäkter lokaler, moms	24 000	24 000
Hysesintäkter garage	98 100	66 100
Hysesintäkter garage, moms	186 300	207 500
Hysesintäkt kabel-tv	74 592	74 592
Hysesintäkt bredband	6 216	6 216
Städavgifter	0	1 500
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	488
Överlåtelseavgift	5 556	5 552
Öres- och kronutjämning	52	47
Övriga rörelseintäkter	0	3 444
	1 429 538	1 425 461

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Snöröjning/sandning	0	-16
Städning grundavtal	26 464	23 948
OVK	4 937	26 238
Övr besiktn/kontroll	0	6 010
Serviceavtal	7 023	9 564
Hiss serviceavtal	8 516	5 649
Bostadsrätt	0	24 375
Hyseslokal	0	14 312
Tvättstuga	2 465	2 983
Trapphus	0	16 697
Källarutrymme	0	22 369
Dörrar och lås	2 968	1 680
VA	5 963	15 190
Värme	48 838	0
Hissar	7 964	30 210
Portar	0	6 202
Fasader	2 505	0
Balkonger	18 128	0
Gård	274	285
Elavgifter	55 174	56 506
Uppvärmning	238 226	260 540
Vatten	35 074	35 906
Sophämtning	20 250	18 449
Grovsopor	3 170	6 405
Fastighetsförsäkring	21 019	19 891
Kabel-tv	33 861	37 427
Bredband	42 791	39 225
Fastighetsskatt	23 450	23 450
Kommunal fastighetsavgift	32 859	32 670
	641 919	736 165

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	6 800
Förbrukningsmaterial	2 767	2 290
Hemsida	0	259
Administration, kontorsmaterial	180	1 128
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	463
Styrelseomkostnader	2 234	461
Revisionsarvode extern revisor	30 715	18 486
Arvode ekonomisk förvaltn.	42 763	42 763
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	776	3 549
Konsultarvoden	7 871	0
Bankkostnader	2 211	2 706
Medlems- och föreningsavgifter	9 332	9 157
Trivselkostnader	890	321
	99 739	88 383

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	19 496	11 998
Sociala avgifter	3 299	3 155
	22 795	15 153

Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ingående avskrivningar	-169 872	-128 272
Årets avskrivningar	-41 600	-41 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 472	-169 872
Utgående redovisat värde	788 528	830 128

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

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 398 188	23 774 251
Inköp	713 563	2 623 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 111 751	26 398 188
Ingående avskrivningar	-2 334 096	-2 073 662
Årets avskrivningar	-325 341	-260 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 659 437	-2 334 096
Utgående redovisat värde	24 452 314	24 064 092
Taxeringsvärden byggnader	17 934 000	17 934 000
Taxeringsvärden mark	22 411 000	22 411 000
	40 345 000	40 345 000
Bokfört värde byggnader	24 452 314	24 064 092
Bokfört värde mark	14 089 386	14 089 386
	38 541 700	38 153 478

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	14 114	13 962
Förutbetald kabel-TV	6 388	6 388
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 691	10 691
Förutbetalt serviceavtal	5 455	5 205
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 570	0
Förutbetald trappstädning	0	2 031
	41 218	38 277

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	889 781	-558 681	-63 238
Reservering yttre fond			121 035	-121 035	
Disposition av föregående års resultat:				-63 238	63 238
Årets resultat					-26 993
Belopp vid årets utgång	22 573 165	4 017 710	1 010 816	-742 954	-26 993

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,51	2015-10-26	120 000	0
Stadshypotek	2,72	2017-03-30	1 986 664	2 000 000
Stadshypotek	2,27	2015-01-30	2 505 567	2 530 875
Stadshypotek	2,91	2016-01-30	5 100 815	5 100 815
Stadshypotek	2,89	2016-01-30	500 000	500 000
Stadshypotek	1,403	2015-05-04	1 492 500	1 500 000
Stadshypotek	1,453	2015-08-03	698 250	700 000
Avgår kortfristig del			-53 912	-25 500
			12 349 884	12 306 190

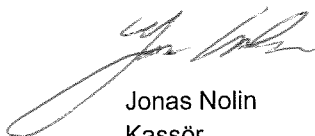
Not 10 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	15 000	10 000
Upplupet styrelsearvode	20 000	10 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 000	3 000
Upplupen kostnad vatten	1 614	1 442
Upplupen kostnad el	14 974	11 584
Upplupen kostnad värme	36 705	33 920
Upplupen räntekostnad	31 371	36 226
Upplupen kostnad långtidsmätning rador	0	3 005
	122 664	109 177

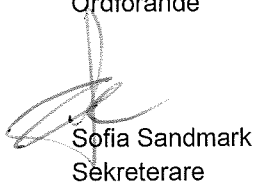
Stockholm 9 1 5 2015



Henrik Lesaque
Ordförande



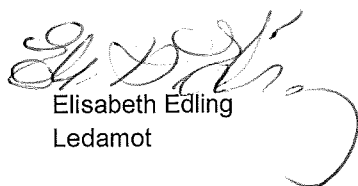
Jonas Nolin
Kassör



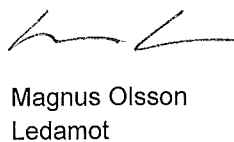
Sofia Sandmark
Sekreterare



Torbjörn Lissel
Ledamot



Elisabeth Edling
Ledamot



Magnus Olsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

9 1 5 - 2015



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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 2014.

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.

Revisorers 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 2014 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 2014.

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.

Revisorers 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 9 maj 2015

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor