

Årsredovisning

för

Brf Killingen 22

769604-7062

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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
Heidi Alakurtti	Ledamot
Sara Tranarp	Ledamot
Ann-Cathrine Österman	Ledamot
Gunilla Schwang	Suppleant
Jonas Nolin	Suppleant

Revisor har varit Thomas Jerndal.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Heidi Alakurtti.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2012

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 18 996 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Styrelsen.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 26 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler och 16 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Konstnärsateljé	40 kvm	Löpande
Massörstudio	55kvm	Löpande
Bilrekond		Löpande
Garageplatser		Löpande

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Förnyad underhållsplan. Adex fastighetsutveckling besiktigade fastigheten och upprättade underhållsplan. Fastigheten är i stort i bra skick men följande konstaterades:
 - Brandfarliga elledningar på vinden vilka åtgärdades omedelbart.
 - Taket är i slutet av sin livslängd och måste bytas inom 2 år.
- Brandöversyn av fastigheten vilket lede till att seriekopplade brandvarnare installerades i trapphus och källare.
- Besiktning av stammar samt upphandling av stamreovering.
 - Efter ett flertal vattenläckor genomfördes en besiktning av Adex fastighetsutveckling som bedömde att avlopps- och tappvattenrör behövde åtgärdas snarast. Rekommenderad metod var releining av avloppsrör samt byte av tappvattenrör.
 - Under hösten 2011 togs upphandlingsunderlag fram och upphandling genomfördes. Hansson & Hansson rör samt Relino rör fick uppdraget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Stambytet påbörjades i januari 2012 och beräknas vara klart i juni.
- Lokalen där massörstudion tidigare var belägen avyttrades.
- Installation av fibernät.
 - Då Comhemnätet i fastigheten är i dåligt skick och föråldrat har alternativ utretts med resultat att fibernät installerades i samband med stambytet. Tele2 har valts som ny leverantör av tv och bredband.

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.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	585	583	576	562	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	5984	6279	6236	5452	5475
Elkostnad/kvm totalyta	29	35	31	29	25
Värmekostnad/kvm totalyta	116	128	111	100	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	17	17	18	14

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 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdispositionen

Till föreningstämmans förfogande står följande medel: (kronor):

Balanserat resultat	265 066
Avsättning fond yttre underhåll	- 108 851
Årets resultat	- 282 474
Summa	- 126 259

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att

i ny räkning överföres - 126 259

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 422 416	1 406 318
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-39 825	-53 717
Reparationer och underhåll	3	-548 598	-165 492
Taxebundna kostnader	4	-347 936	-382 987
Övriga driftskostnader	5	-50 915	-42 418
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-66 101	-69 946
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-21 711	-23 709
Fastighetsskatt	8	-75 952	-75 302
Rörelseresultat före avskrivningar		271 378	592 747
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	9	-174 431	-174 431
Hysesrätter och liknande rättigheter	10	-41 600	-41 600
Rörelseresultat		55 347	376 716
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 037	139
Skatteränta ej skattepliktig		53	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 667	-210 846
Kapitalkostnader		-2 244	-2 366
		-337 821	-212 945
Resultat efter finansiella poster		-282 474	163 771
Årets resultat		-282 474	163 771

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,11	18 742 801	18 630 201
Mark		14 089 386	14 089 386
		32 832 187	32 719 587
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	10	913 328	954 928
Summa anläggningstillgångar		33 745 515	33 674 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		23 820	8 126
Skattefordran		1 245	8 140
Momsfordran		2 206	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 200	24 289
		59 471	41 030
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		453 756	856 625
Summa omsättningstillgångar		513 226	897 655
Summa tillgångar		34 258 742	34 572 170

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 800 002	21 800 002
Upplåtelseavgifter		2 003 748	2 003 748
Fond yttre underhåll		673 721	564 870
		24 477 471	24 368 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		156 215	101 295
Årets resultat		-282 474	163 771
		-126 259	265 066
Summa eget kapital		24 351 212	24 633 686
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 595 065	9 652 065
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		0	12 592
Ingående moms		3 094	0
Leverantörsskulder		109 128	61 289
Nästa års amortering		57 000	57 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 242	155 538
		312 464	286 419
		9 907 529	9 938 484
Summa eget kapital, och skulder		34 258 742	34 572 170
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		13 132 277	13 132 277
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Hysesrätter o liknande rättigheter	4,16 %	4,16 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	943 092	941 042
Hyor lokaler	187 800	206 800
Hyor garage	265 900	242 126
Städintäkter	0	1 800
Kabel TV intäkter	14 300	14 450
Diverse intäkter	11 324	0
Administr intäkter	0	100
	1 422 416	1 406 318

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	0	6 154
Sotning	2 326	0
Hiss	6 526	7 415
Serviceavtal	6 543	11 197
Entremattor	0	1 643
Städning entreprenad	21 452	22 510
Gård	1 051	1 326
Förbrukningsmaterial	1 927	3 473
	39 825	53 718

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Garage	5 915	11 589
Fasad	52 445	0
Trapphus	3 573	0
VVS	62 324	76 255
Värmeanläggning	0	26 834
Tvättstuga	38 105	5 450
Hiss	4 444	7 715
Försäkringsskador	0	537
Vattenskada	329 649	27 458
Tak	42 431	0
Portar	0	310
Soprum/sophus	0	2 027
Lås	961	963
Fastighetsunderhåll	8 752	6 355
	548 599	165 493

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	27 629	34 563
Värmekostnader	241 689	260 419
El-och gaskostnader	61 434	71 378
Sophämtning	17 185	16 628
	347 937	382 988

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	33 780	29 712
Kabel-TV	17 134	12 706
	50 914	42 418

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	3 920	4 995
Revisionsarvode	10 247	16 000
Förvaltningsarvode	38 164	37 469
Konsultarvode	0	4 591
Administration	8 393	2 119
Trivselkostnader	759	0
Avgift organisation	4 557	4 771
Bilersättning skattefri	61	0
	66 101	69 945

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	4 713	4 713
Styrelsearvode	16 998	18 996
	21 711	23 709

8 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	75 952	75 302

9 Avskrivningar byggnad

	2011	2010
Byggnad	93 383	93 383
Fastighetsförbättringar	81 048	81 048
	174 431	174 431

10 Immateriella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 072	-3 472
Årets avskrivningar	-41 600	-41 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 672	-45 072
Utgående balans	913 328	954 928

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.

11 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	20 297 594	20 297 594
Inköp	287 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 584 625	20 297 594
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 667 394	-1 492 963
Årets avskrivningar	-174 431	-174 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 841 825	-1 667 394
Utgående redovisat värde	18 742 800	18 630 200
Taxeringsvärden byggnader	15 202 000	15 202 000
Taxeringsvärden mark	20 808 000	20 808 000
	36 010 000	36 010 000

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	27 381	20 089
Förutbetald Fastighetsägarna	414	0
Förutbetald ComHem	4 404	0
Förutbetald serviceavtal	0	4 200
	32 199	24 289

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 800 002	2 003 748	564 870	101 295	163 771
Reservering yttre fond			108 851	-108 851	
Disposition av föregående års resultat:				163 771	-163 771
Årets resultat					-282 474
Belopp vid årets utgång	21 800 002	2 003 748	673 721	156 215	-282 474

14 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek	3,47%	rörligt	6 102 815	6 102 815
Stadshypotek	3,47%	rörligt	353 000	365 000
Stadshypotek	4,10%		2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,46%	rörligt	486 250	491 250
Stadshypotek	3,44%	rörligt	710 000	750 000
Avgår kortfristig del			-57 000	-57 000
			9 595 065	9 652 065

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	33 594	23 350
Förutbetalda avgifter och hyror	100 148	114 703
Upplupet revisionsarvode	8 000	0
Upplupen kostnad vatten	1 500	1 485
Upplupen kostnad extern revisor	0	16 000
	143 242	155 538

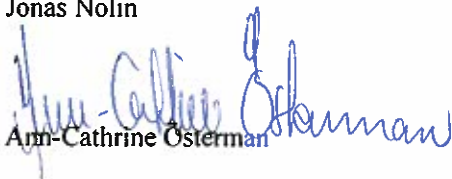
Stockholm den / 2012



Magnus Olsson



Jonas Nolin



Ann-Cathrine Österman



Karin Persson



Sara Tranarp

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Thomas Jerndal
Revisor