

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILLINGEN 31

Organisationsnummer 769604-1289

Årsredovisning 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Verksamhetsberättelse

Föreningen registrerades den 5/10 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 31 på Sveavägen 122 i Stockholm. Fastigheten uppfördes 1931 och totalrenoverades 1997. Huset består av 33 lägenheter varav en är upplåten med hyresrätt (2:a på 72 kvm). Föreningen upplåter också tre lokaler med hyresrätt. Fastigheten har en total bostadsyta om ca 1 474 kvm, lokaler ca 584 kvm (exkl garageytor), totalt ca 2058 kvm.

Styrelse

Styrelsen som valdes vid ordinarie stämma 2008-05-29:

Madeleine Skaarnes	Ordförande
Björn Nilsson	Kassör
Henrik Birath	Ledamot
Erica Bogren	Ledamot
Fredrik Marklund	Ledamot
Ric Sällsten	Suppleant

I slutet av 2008 flyttade Fredrik Marklund från föreningen och begärde då utträde från styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Järlebro, auktoriserad revisor på BDO.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har tre överlåtelse ägt rum. Två andrahandsuthyrning har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	183 079
Årets resultat	<u>57 832</u>
	240 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	118 380
Balanserat resultat	<u>122 531</u>
	240 911

Förvaltningsberättelse

Föreningens ekonomi förbättrades under 2008 då hyresintäkter för fastighetens butikslokal åter till fullo inkom. Sedan september 2007 har butikslokalen en ny hyresgäst, *Elkedjan*, som tagit över kontraktet efter *Rabattvaruhuset* som hamnat i ekonomiska svårigheter med uteblivna hyresintäkter för föreningen som följd. Under året hyrdes också lagerlokalen i källaren om 90 kvm ut vilket ökat intäkterna.

Den bundna räntan på föreningens lån på ca 8,6 miljoner löpte ut i slutet av januari 2009 och löper sedan dess med 3-månaders rörlig ränta. Således löper numera båda föreningens lån med rörlig 3-månaders ränta och styrelsen har i nuläget inga planer på att binda räntan på någon av lånen.

Föreningens avgifter har varit oförändrade sedan januari 2007. Styrelsen har beslutat att avgifterna bör ligga kvar på samma nivåer under 2009 p g a att löpande kostnaderna endast förväntas öka marginellt, räntekostnaderna förväntas sjunka mot föregående år samt eventuellt underhåll ryms inom ramen för en budget med oförändrade avgifter.

Fastigheten är fortfarande i mycket god kondition. Under 2008 köptes en ny tvättmaskin till föreningen in. Föreningens brandsäkerhet inspekterades av en brandingenjör från *Brandexperten AB* och investeringar i bland annat brandsläckare, sammankopplade brandvarnare i trapphus, vind och källare, samt tätning av brandceller genomfördes.

För 2009 planeras en genomgång av fastighetens värmesystem med investering i eventuella serviceåtgärder. Styrelsen ser också över möjligheten för en eventuell fasadrenovering, vilket kommer att beslutas om på ordinarie föreningsstämma.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 972 368	1 856 124
		<u>1 972 368</u>	<u>1 856 124</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-937 054	-999 124
Underhåll	3	-	-140 184
Avskrivningar		<u>-175 219</u>	<u>-168 433</u>
Rörelseresultat		860 095	548 383
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	32 239	26 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-826 085</u>	<u>-700 155</u>
Resultat efter finansiella poster		66 249	-125 453
Resultat före skatt		66 249	-125 453
Skatt på årets resultat		-8 417	-6 941
Årets resultat		<u>57 832</u>	<u>-132 393</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 061 581	39 231 581
Maskiner och inventarier	8	39 287	17 930
		<u>39 100 868</u>	<u>39 249 511</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 100 868</u>	<u>39 249 511</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	37 376
Övriga fordringar		182 682	8 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 543	21 552
		<u>209 225</u>	<u>67 435</u>
Kassa och bank	10	1 580 058	1 353 997
Summa omsättningstillgångar		<u>1 789 283</u>	<u>1 421 432</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 890 151</u>	<u>40 670 943</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 517 916	20 517 916
Upplåtelseavgifter		1 384 710	1 384 710
Fond för yttre underhåll		404 484	426 288
		<u>22 307 110</u>	<u>22 328 914</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		183 079	293 668
Årets resultat		57 832	-132 393
		<u>240 911</u>	<u>161 275</u>
Summa eget kapital		<u>22 548 021</u>	<u>22 490 189</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 601 000	17 601 000
		<u>17 601 000</u>	<u>17 601 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		57 955	175 267
Skatteskulder		259 758	137 425
Övriga skulder		38 296	21 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	385 121	245 799
		<u>741 130</u>	<u>579 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 890 151</u>	<u>40 670 943</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Uttagna pantbrev i eget förvar		4 000 000	4 000 000
Ställda säkerheter		18 500 000	18 500 000
Summa		<u>22 500 000</u>	<u>22 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker enligt en progressiv plan.

<i>Anläggningstillgångar</i>		<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	(föregående år 0,56%)	0,57
-Inventarier		10

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Årsavgift och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering, vilket sker månatligen.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	652 188	652 224
Hyror	1 320 330	1 193 152
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift	-150	10 748
Summa	1 972 368	1 856 124

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	98 472	123 725
Reparationer	91 970	72 509
El	90 891	99 954
Uppvärmning	260 855	274 930
Vatten	32 127	31 972
Sophämtning	58 873	51 675
Försäkringspremier	22 796	21 289
Fastighetsskatt	-	128 200
Fastighetsavgift bostäder	39 600	
Fastighetsskatt lokaler	76 600	
Övriga fastighetskostnader	8 130	33 081
Kabel TV	6 483	6 549
Styrelsearvoden	25 000	24 950
Sociala avgifter	6 611	7 002
Revisionsarvoden	14 160	15 000
Förvaltningsarvode	79 818	75 770
Övr externa tjänster	17 728	25 883
Övriga driftskostnader	6 940	6 635
Summa	937 054	999 124

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

Fastighetsskatten består numera av en fastighetsavgift på 1200 kr / lgh för 2008, samt 1 % på lokalernas taxeringsvärde.

Not 3 Underhåll

Mark	-	25 960
Övrigt	-	140 184
	-	166 144

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	30 061	24 790
Ränteintäkter skattefria	2 178	1 529
Summa	32 239	26 319

Not 5 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Avräkning skattekonto	182 400	-
Lgh 0001, skall krediteras	282	-
Summa	182 682	-

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	826 085	700 155
Summa	826 085	700 155

Not 7 Byggnader, markanläggning och mark

	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 881 193	29 881 193
-Mark	10 460 500	10 460 500
	40 341 693	40 341 693
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 110 112	-944 240
-Årets avskrivning enligt plan	-170 000	-165 872
	-1 280 112	-1 110 112
Redovisat värde vid årets slut	39 061 581	39 231 581
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 400 000	24 400 000
Mark	15 060 000	15 060 000
	39 460 000	39 460 000
Bostäder	31 800 000	31 800 000
Lokaler	7 660 000	7 660 000
	39 460 000	39 460 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 613	25 613
-Nyanskaffningar, tvättmaskin	26 575	
	52 188	25 613
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 683	-5 122
-Årets avskrivning enligt plan	-5 218	-2 561
	-12 901	-7 683
Redovisat värde vid årets slut	39 287	17 930

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Bromma Lås S A F, skall faktureras	474	-
Klara förvaltning	-	3 186
Försäkringspremie, Länsförsäkringar	18 032	16 785
One Com.	142	-
Stockholm Vatten AB	6 251	-
Com Hem	1 644	1 581
Övrigt	0	-
	26 543	21 552

Not 10 Kassa och bank

Kassa	2 273	2 273
Bank, Swedbank	553 789	533 767
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 023 996	817 957
	1 580 058	1 353 997

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	20 517 916	1 384 710	426 288	293 668	-132 393	22 490 189
Disposition enligt stämmobeslut			-21 804	-110 589	132 393	
Årets resultat	-	-			57 832	57 832
Belopp vid årets utgång	20 517 916	1 384 710	404 484	183 079	57 832	
			22 307 110		240 911	22 548 021

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

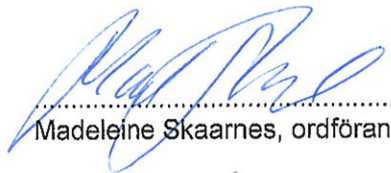
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta i %	Andel %	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Spintab	rörlig 3 mån	5,74	51,00	9 000 000		9 000 000
Spintab	2009-01-26	4,08%	49,00	8 601 000		8 601 000
			100,00	17 601 000	-	17 601 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

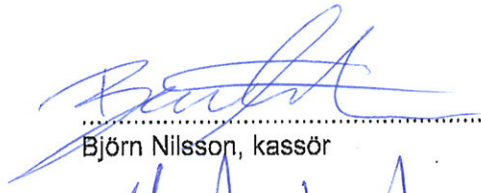
Förutbetalda hyror och avgifter	176 016	49 209
Uppl utgiftsräntor	136 872	114 632
Fastighetsägarna	1 934	802
Uppl sociala avgifter	537	1 102
El	5 704	4 913
El, nätkostnad	3 404	3 254
Revisionsarvode	15 000	15 000
City Garden	-	3 540
Hi3G Access AB	489	-
Fjärrvärme	29 679	34 194
Avfall	6 556	-
Beräknad arvode för styrelsen 2007, ej utbetalt	6 600	6 600
Skatteverket	-	500
Fastighetskötsel	2 330	-
Övrigt	0	12 053
	385 121	245 799

Underskrifter

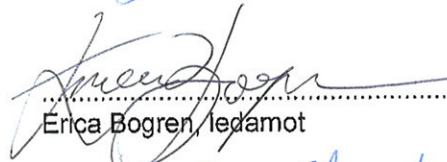
Stockholm 2009 - 05-26



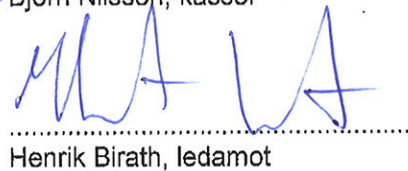
.....
Madeleine Skaarnes, ordförande



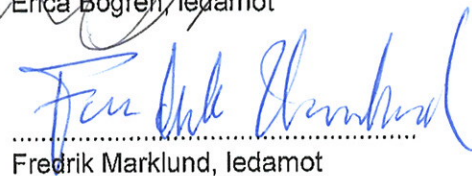
.....
Björn Nilsson, kassör



.....
Erica Bogren, ledamot

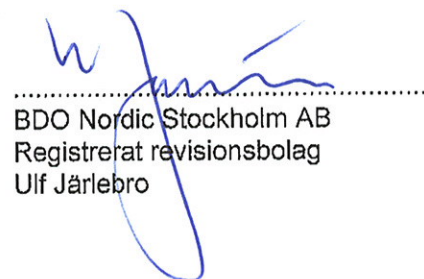


.....
Henrik Birath, ledamot



.....
Fredrik Marklund, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009 - 05-26



.....
BDO Nordic Stockholm AB
Registrerat revisionsbolag
Ulf Järlebro

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILLINGEN 31**
Org nr 769604-1289

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.


Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-05-26


BDO Nordic Stockholm AB
Registrerat revisionsbolag
Ulf Järlebro