

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Bostadsrättsföreningen Killingen31

Organisationsnummer 769604-1289

Årsredovisning 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

Verksamhetsberättelse

Föreningen registrerades den 5 oktober 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen31 på Sveavägen 122 i Stockholm. Fastigheten uppfördes 1931 och totalrenoverades 1997. Huset består av 33 lägenheter varav en är upplåten med hyresrätt (2,5 rok om 72kvm). Föreningen upplåter också 3 lokaler med hyresrätt. Fastigheten har en total bostadsyta om 1 474 kvm, lokaler om cirka 584 kvm (exklusive garageytor), totalt cirka 2 058kvm.

Styrelse

Styrelsen som valdes vid ordinarie stämma 19 maj 2011:

Madeleine Skaarnes	Ordförande
Henrik Birath	Kassör
Erica Bogren	ledamot
Sabine Praun	ledamot
Viktor Hedberg	ledamot
Ove Lundin	suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Järlebro, auktoriserad revisor på BDO.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse ägt rum. Inga beviljanden av andrahandsuthyrningar har skett. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Förvaltning

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil. Samtliga lokaler i huset är uthyrda. Samtliga parkeringsplatser såväl som mc-platserna är uthyrda. Ingen kö till parkeringsplatser finns för närvarande.

Föreningen har två lån varav det ena med rörlig ränta. Det ena av dessa bands under 2010. Föreningens avgifter är oförändrade sedan januari 2007, och inga förändringar är planlagda.

Fastigheten är i mycket god kondition. Under året har värme- och ventilationsutrustningen i fastigheten undersökts varvid det konstaterats att utrustningen är i bra skick och har en förväntad livslängd kvar på cirka 15 år. Inga större arbeten planeras under 2011.

Fasadputsning skedde under 2010 och slutbesiktning skedde under sommaren 2011 utan anmärkning.

Garageport (automatisk) har bytts under året.

Den gemensamma gården har under året skötts av City Garden.

Trappstädning har under året skötts av Catarina Larsson Cleaning AB var annan vecka. Från december kommer städningen att ökas till varje vecka under vinterperioden.

Nyckeltal

	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm brfyta	426	461	465
Värme /kvm totalt	137	141	128
Fast lån per kvm totalt	8 552	8 552	8 552
Belåningsgrad	39%	39%	45%
Soliditet	56%	55	56%

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande

Balanserat resultat - 7 342

Årets resultat 153 263

145 921

Styrelsen föreslår att:

Balanseras i ny räkning 145 921

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 207 999	2 007 071
		<u>2 207 999</u>	<u>2 007 071</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 319 643	-1 192 934
Underhåll	3	-23 600	-688 159
Avskrivningar		-189 874	-184 987
Rörelseresultat		<u>674 882</u>	<u>-59 009</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 207	1 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 826	-303 243
Resultat efter finansiella poster		<u>153 263</u>	<u>-361 169</u>
Resultat före skatt		<u>153 263</u>	<u>-361 169</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>153 263</u>	<u>-361 168</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 522 146	38 706 801
Maskiner och inventarier	6	23 630	28 849
		<u>38 545 776</u>	<u>38 735 650</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 545 776</u>	<u>38 735 650</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		164 462	164 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 672	55 903
		<u>197 134</u>	<u>220 669</u>
Kassa och bank	8	2 314 142	2 090 070
Summa omsättningstillgångar		<u>2 511 276</u>	<u>2 310 739</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 057 052</u>	<u>41 046 389</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 517 916	20 517 916
Upplåtelseavgifter		1 384 710	1 384 710
Fond för yttre underhåll		795 114	658 989
		<u>22 697 740</u>	<u>22 561 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 342	489 951
Årets resultat		153 263	-361 168
		<u>145 921</u>	<u>128 783</u>
Summa eget kapital		<u>22 843 661</u>	<u>22 690 398</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 601 000	17 601 000
		<u>17 601 000</u>	<u>17 601 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 645	110 417
Skatteskulder		237 662	237 209
Övriga skulder		65 973	15 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	235 111	391 395
		<u>612 391</u>	<u>754 991</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 057 052</u>	<u>41 046 389</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	18 500 000	18 500 000
Summa	<u>18 500 000</u>	<u>18 500 000</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 0,64%)	0,66
-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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Arsavgifter	597 869	646 089
Hyror	1 367 820	1 352 274
Försäkringsersättning	228 832	-
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift	13 478	8 708
Summa	2 207 999	2 007 071

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	165 437	155 216
Reparationer	287 598	207 068
El	114 385	97 854
Uppvärmning	281 534	289 848
Vatten	34 830	36 883
Sophämtning	61 393	58 908
Försäkringspremier	26 688	25 748
Fastighetsavgift bostäder	42 966	42 141
Fastighetsskatt lokaler	75 750	75 750
Övriga fastighetskostnader	1 539	9 314
Kabel TV	7 253	7 291
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 705	15 707
Revisionsarvoden	16 540	13 660
Förvaltningsarvode	90 436	92 742
Övr externa tjänster	33 981	9 698
Övriga driftskostnader	13 608	5 106
Summa	1 319 643	1 192 934

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Underhållskostnader

Installationer	-	35 046
Fasader	23 600	601 138
Garage	-	51 975
	23 600	688 159

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Bank	10 768	868
Hyses- och avgiftsfordringar	370	215
Ränteintäkter skattekonto	69	-
Summa	11 207	1 083

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 881 193	29 881 193
-Mark	10 460 500	10 460 500
	<u>40 341 693</u>	<u>40 341 693</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 634 892	-1 455 124
-Årets avskrivning enligt plan	-184 655	-179 768
	<u>-1 819 547</u>	<u>-1 634 892</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 522 146	38 706 801
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 923 000	24 923 000
Mark	20 452 000	20 452 000
	<u>45 375 000</u>	<u>45 375 000</u>
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	7 575 000	7 575 000
	<u>45 375 000</u>	<u>45 375 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, tvättmaskiner	52 188	52 188
	<u>52 188</u>	<u>52 188</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 340	-18 121
-Årets avskrivning enligt plan	-5 218	-5 218
	<u>-28 558</u>	<u>-23 339</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 630	28 849

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moms på förskottsbetald hyra	1 324	24 339
Avtal hisservice	2 730	2 764
Försäkringspremie, Länsförsäkringar	21 995	19 357
Funktionskontroll fjärrvärme	4 858	4 790
Vatten	-	3 033
Kabeltv	1 765	1 620
	<u>32 672</u>	<u>55 903</u>

Not 8 Kassa och bank

Kassa	3 473	3 473
Bank, Swedbank	564 095	556 141
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 746 574	1 530 456
	<u>2 314 142</u>	<u>2 090 070</u>

Not 9 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	658 989	489 951	-361 168	22 690 398
Disposition enligt stämmobeslut				-361 168	361 168	
Avsättning till yttre fond			136 125	-136 125		
Årets resultat	-	-			153 263	153 263
Belopp vid årets utgång	20 517 916	1 384 710	795 114	-7 342	153 263	
		S:a bundet eget kapital	22 697 740	S:a fritt eget kapital	145 921	22 843 661

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Ränta i %	Andel %	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
Swedbank	3,37	51,00	9 000 000		9 000 000
Swedbank	2,83	49,00	8 601 000		8 601 000
		100,00	17 601 000	-	17 601 000


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	75 556	195 352
Uppl utgiftsräntor	83 708	60 281
Uppl sociala avgifter	314	314
EI	10 746	10 445
Revisionsarvode	15 700	14 500
Fjärrvärme	33 645	45 505
Sophämtning	6 868	6 087
Beräknad arvode för styrelsen	1 000	1 000
Panter och överlåtelse	4 708	5 936
Fastighetsskötsel	2 242	-
Övrigt	624	51 975
	235 111	391 395

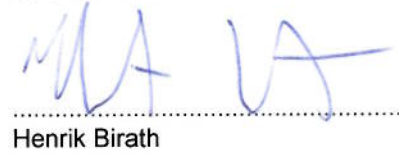
Underskrifter

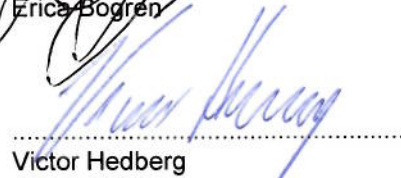
Stockholm 2012 - 05-08


.....
Madeleine Skaarnes

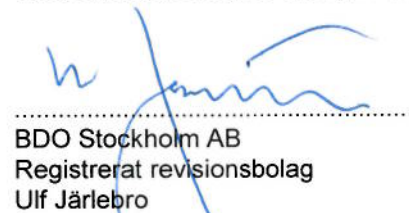

.....
Sabine Praun


.....
Erica Bogren


.....
Henrik Birath


.....
Victor Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012 - 05-10


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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen 31
Org.nr. 769604-1289

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen 31 för år 2011.

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 Bostadsrättsföreningen Killingen 31:s finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Killingen 31 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

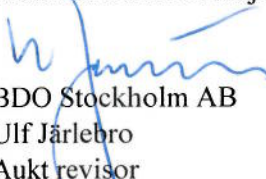
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2012


BDO Stockholm AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor