

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Bostadsrättsföreningen Killingen31

Organisationsnummer 769604-1289

Årsredovisning 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

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 2 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 22 maj 2012:

Henrik Birath	Ordförande
Viktor Hedberg	Kassör
Sabine Praun	Ledamot
Ove Lundin	Suppleant
Frederick Sheppard	Suppleant
Philip Sevelius	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Järlebro, auktoriserad revisor på BDO.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse ägt rum. Flera beviljanden av andrahandsuthyrningar har skett, samtliga har skett i enighet med föreningens stadgar. 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.

Sedan föreningen bildades har en bostad varit upplåten med hyresrätt. Den lägenheten såldes under hösten 2012 vilket gav föreningen ett större kassatillskott. Detta möjliggjorde en amortering på 5 miljoner kronor som genomfördes i januari 2013. Det ena lånet har en tremånaders rörlig ränta och det andra lånet är bundet till juni 2013. Föreningens avgifter är oförändrade sedan januari 2007, och inga förändringar är planlagda.

Fastigheten är i mycket god kondition. Värme- och ventilationsutrustningen i fastigheten är i bra skick och har en förväntad livslängd kvar på cirka 14 år. Tvättstugan har renoverats med nya klinkers och delar av källarutrymmet har målats om.

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

	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm brfyta	469	426	461
Värme/kvm totalt	156	137	141
Fast lån per kvm totalt	8 552	8 552	8 552
Belåningsgrad	39%	39%	39%
Soliditet	59%	56%	55%

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande

Balanserat resultat 128 374

Årets resultat -178 902

- 50 528

Styrelsen föreslår att:

Balanseras i ny räkning -50 528

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 968 013	2 207 999
		<u>1 968 013</u>	<u>2 207 999</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 341 936	-1 319 643
Underhåll	3	-118 578	-23 600
Avskrivningar		<u>-194 893</u>	<u>-189 874</u>
Rörelseresultat		<u>312 606</u>	<u>674 882</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 730	11 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-518 267</u>	<u>-532 826</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-194 931</u>	<u>153 263</u>
Resultat före skatt		<u>-194 931</u>	<u>153 263</u>
Skatt		16 030	-
Årets resultat		<u>-178 902</u>	<u>153 263</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 332 472	38 522 146
Maskiner och inventarier	6	18 411	23 630
		<u>38 350 883</u>	<u>38 545 776</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 350 883</u>	<u>38 545 776</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	5 956 049	1 911 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 598	32 672
		<u>6 015 647</u>	<u>1 943 708</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	573 359	567 568
Summa omsättningstillgångar		<u>6 589 006</u>	<u>2 511 276</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 939 889</u>	<u>41 057 052</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 473 388	20 517 916
Upplåtelseavgifter		4 314 238	1 384 710
Fond för yttre underhåll		812 661	795 114
		<u>26 600 287</u>	<u>22 697 740</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		128 374	-7 342
Årets resultat		-178 902	153 263
		<u>-50 528</u>	<u>145 921</u>
Summa eget kapital		<u>26 549 759</u>	<u>22 843 661</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 601 000	17 601 000
		<u>17 601 000</u>	<u>17 601 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		91 554	73 645
Skatteskulder		240 064	237 662
Övriga skulder		83 518	65 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	373 994	235 111
		<u>789 130</u>	<u>612 391</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 939 889</u>	<u>41 057 052</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 0,66%)	0,68
-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

	2012	2011
Årsavgifter	657 223	597 869
Hyror	1 349 535	1 367 820
Outhyrda bostäder	-42 222	-
Outhyrda garage- och p-platser	-8 400	-
Försäkringsersättning	-	228 832
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift	9 632	10 878
Övrigt	2 245	2 600
Summa	1 968 013	2 207 999

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	200 602	165 437
Reparationer	181 785	287 598
El	107 303	114 385
Uppvärmning	320 871	281 534
Vatten	38 055	34 830
Sophämtning	64 086	61 393
Försäkringspremier	29 638	26 688
Fastighetetsavgift bostäder	45 045	42 966
Fastighetsskatt lokaler	75 750	75 750
Övriga fastighetskostnader	1 609	1 539
Kabel TV	7 381	7 253
Styrelsearvoden	53 000	50 000
Sociala avgifter	14 421	15 705
Revisionsarvoden	16 050	16 540
Förvaltningsarvode	94 900	90 436
Mäklararvode	45 000	-
Övr externa tjänster	33 172	33 981
Övriga driftskostnader	13 268	13 608
Summa	1 341 936	1 319 643

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Underhållskostnader

Gemensamma utrymmen	118 578	-
Fasader	-	23 600
	118 578	23 600

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Bank	10 280	10 768
Hyses- och avgiftsfordringar	70	370
Ränteintäkter skattekonto	380	69
Summa	10 730	11 207

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 881 193	29 881 193
-Mark	10 460 500	10 460 500
	<hr/>	<hr/>
	40 341 693	40 341 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 819 547	-1 634 892
-Årets avskrivning enligt plan	-189 674	-184 655
	<hr/>	<hr/>
	-2 009 221	-1 819 547
Redovisat värde vid årets slut	38 332 472	38 522 146
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 923 000	24 923 000
Mark	20 452 000	20 452 000
	<hr/>	<hr/>
	45 375 000	45 375 000
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	7 575 000	7 575 000
	<hr/>	<hr/>
	45 375 000	45 375 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, tvättmaskiner	52 188	52 188
	<hr/>	<hr/>
	52 188	52 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 559	-23 340
-Årets avskrivning enligt plan	-5 218	-5 218
	<hr/>	<hr/>
	-33 777	-28 558
Redovisat värde vid årets slut	18 411	23 630

Not 7 Övriga fordringar

<hr/>		
Skattekonto	181 196	164 462
SHB, Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB	5 774 853	1 746 574
	<hr/>	<hr/>
	5 956 049	1 911 036

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<hr/>		
Moms på förskottsbetald hyra	25 006	1 324
Avtal hisservice	2 835	2 730
Försäkringspremie, Länsförsäkringar	22 930	21 995
Funktionskontroll fjärrvärme	4 950	4 858
Vatten	2 081	-
Kabeltv	1 796	1 765
	<hr/>	<hr/>
	59 598	32 672

Not 9 Kassa och bank

	2012	2011
Kassa	3 473	3 473
Bank, Swedbank	569 886	564 095
	<u>573 359</u>	<u>567 568</u>

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	20 517 916	1 384 710	795 114	-7 342	153 263	22 843 661
Disposition enligt stämmobeslut				153 263	-153 263	
Avsättning till yttre fond			17 547	-17 547		
Förändring under året	955 472	2 929 528				3 885 000
Årets resultat					-178 902	-178 902
Belopp vid årets utgång	<u>21 473 388</u>	<u>4 314 238</u>	<u>812 661</u>	<u>128 374</u>	<u>-178 902</u>	
		S:a bundet eget kapital	26 600 287	S:a ansamlad förlust	-50 527	26 549 760

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 136 125 kr. Uttag ur fonden har gjorts motsvarande under året genomfört periodiskt underhåll, 118 578 kr.

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Ränta i %	Andel %	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Swedbank	2,07	51,00	9 000 000		9 000 000
Swedbank	2,83	49,00	8 601 000		8 601 000
		<u>100,00</u>	<u>17 601 000</u>	-	<u>17 601 000</u>

Amortering januari 2013

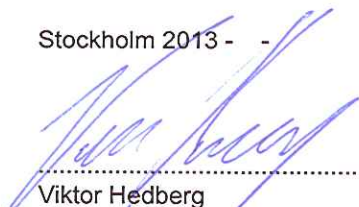
-5 000 000

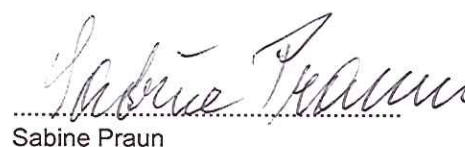
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

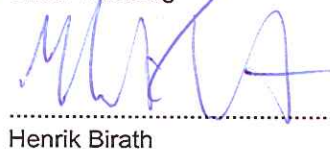
	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	188 617	75 556
Uppl utgiftsräntor	64 516	83 708
Uppl sociala avgifter	-	314
EI	9 036	10 746
Reparation och underhåll	7 704	-
Revisionsarvode	15 500	15 700
Fjärrvärme	52 895	33 645
Sophämtning	9 174	6 868
Beräknad arvode för styrelsen	-	1 000
Panter och överlåtelse	5 280	4 708
Fastighetsskötsel	20 733	2 242
Övrigt	539	624
	373 994	235 111

Underskrifter

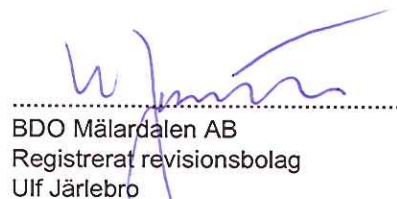
Stockholm 2013 - -


.....
Viktor Hedberg


.....
Sabine Praun


.....
Henrik Birath

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-17


.....
BDO Mälardalen 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 räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 2012 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 2012.

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 ersättningskyldig 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 17 april 2013


BDO Mälardalen AB
Ulf Järlebo
Aukt revisor