

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Bostadsrättsföreningen Killingen31

Organisationsnummer 769604-1289

Årsredovisning 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Verksamhetsberättelse

Föreningen registrerades den 5 oktober 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 31 på Sveavägen 122 i Stockholm. Fastigheten uppfördes 1931 och totalrenoverades 1997. Huset består av 33 lägenheter där samtliga är bostadsrätter. 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 21 maj 2013:

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

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Margaretha Morén, auktoriserad revisor på BDO.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 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. Utöver detta amorterade föreningen ytterligare 1 miljon kronor under januari 2014. Föreningens förändrade skuldsättning reflekteras i nyckeltalen nedan.

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 över 10 år. Stambyte samt ny eldragnings gjordes i slutet av 90-talet och husets fasad putsades om under 2012.

Den gemensamma gården har under året skötts av City Garden.

Trappstädning har under året skötts av Catarina Larsson Cleaning AB var annan vecka. Under vinterhalvåret intensifieras städningen till 1 gång per vecka.

Nyckeltal

| | 2013 | 2012 | 2011 |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm brfyta | 463 | 469 | 426 |
| Värme/kvm totalt | 152 | 156 | 137 |
| Fast lån per kvm totalt | 5 637 | 8 552 | 8 552 |
| Belåningsgrad | 29% | 39% | 39% |
| Soliditet | 67% | 59% | 56% |

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande

Balanserat resultat -161 973

Årets resultat 41 544

- 120 429

Styrelsen föreslår att:

Balanseras i ny räkning -120 429

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> | <i>2012-01-01- 2012-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 747 672 | 1 968 013 |
| | | <u>1 747 672</u> | <u>1 968 013</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 134 295 | -1 341 936 |
| Underhåll | 3 | -33 166 | -118 578 |
| Avskrivningar | | -200 048 | -194 893 |
| Rörelseresultat | | <u>380 163</u> | <u>312 606</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 4 872 | 10 730 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -343 491 | -518 267 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>41 544</u> | <u>-194 931</u> |
| Resultat före skatt | | <u>41 544</u> | <u>-194 931</u> |
| Skatt | | - | 16 030 |
| Årets resultat | | <u>41 544</u> | <u>-178 902</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 38 137 643 | 38 332 472 |
| Maskiner och inventarier | 6 | 13 192 | 18 411 |
| | | <u>38 150 835</u> | <u>38 350 883</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>38 150 835</u> | <u>38 350 883</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 1 592 874 | 5 956 049 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 39 213 | 59 598 |
| | | <u>1 632 087</u> | <u>6 015 647</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 9 | - | 573 359 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 632 087</u> | <u>6 589 006</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>39 782 922</u> | <u>44 939 889</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 21 473 388 | 21 473 388 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 314 238 | 4 314 238 |
| Fond för yttre underhåll | | 924 107 | 812 661 |
| | | <u>26 711 733</u> | <u>26 600 287</u> |
| <i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -161 973 | 128 374 |
| Årets resultat | | 41 544 | -178 902 |
| | | <u>-120 429</u> | <u>-50 528</u> |
| Summa eget kapital | | <u>26 591 304</u> | <u>26 549 759</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 11 601 000 | 17 601 000 |
| | | <u>11 601 000</u> | <u>17 601 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 064 213 | 91 554 |
| Skatteskulder | | 275 211 | 240 064 |
| Övriga skulder | | 31 530 | 83 518 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 219 664 | 373 994 |
| | | <u>1 590 618</u> | <u>789 130</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>39 782 922</u> | <u>44 939 889</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 0,68%) | 0,70 |
| -Inventarier | | 10 |

Fordringar

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

Redovisning av intäkter

Hyes- 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 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 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 682 860 | 657 223 |
| Hyror | 1 074 260 | 1 349 535 |
| Outhyrda bostäder | - | -42 222 |
| Outhyrda garage- och p-platser | -21 000 | -8 400 |
| Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift | 11 552 | 9 632 |
| Övrigt | - | 2 245 |
| Summa | 1 747 672 | 1 968 013 |

Not 2 Driftskostnader

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 185 875 | 200 602 |
| Reparationer | 42 231 | 181 785 |
| El | 102 383 | 107 303 |
| Uppvärmning | 312 682 | 320 871 |
| Vatten | 36 959 | 38 055 |
| Sophämtning | 67 226 | 64 086 |
| Försäkringspremier | 31 207 | 29 638 |
| Fastighetetsavgift bostäder | 39 930 | 45 045 |
| Fastighetsskatt lokaler | 114 040 | 75 750 |
| Övriga fastighetskostnader | 1 819 | 1 609 |
| Kabel TV | 7 449 | 7 381 |
| Styrelsearvoden | 50 000 | 53 000 |
| Sociala avgifter | 15 710 | 14 421 |
| Revisionsarvoden | 15 500 | 16 050 |
| Förvaltningsarvode | 91 371 | 94 900 |
| Mäklararvode | - | 45 000 |
| Övr externa tjänster | 4 762 | 33 172 |
| Övriga driftskostnader | 15 151 | 13 268 |
| Summa | 1 134 295 | 1 341 936 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Underhållskostnader

| | | |
|---------------------|---------------|----------------|
| Gemensamma utrymmen | - | 118 578 |
| Hissar | 33 166 | - |
| | 33 166 | 118 578 |

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Bank | 4 081 | 10 280 |
| Hyses- och avgiftsfordringar | 255 | 70 |
| Ränteintäkter skattekonto | 536 | 380 |
| Summa | 4 872 | 10 730 |

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade 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> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 009 221 | -1 819 547 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -194 829 | -189 674 |
| | <u>-2 204 050</u> | <u>-2 009 221</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 38 137 643 | 38 332 472 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 24 600 000 | 24 923 000 |
| Mark | 23 604 000 | 20 452 000 |
| | <u>48 204 000</u> | <u>45 375 000</u> |
| Bostäder | 36 800 000 | 37 800 000 |
| Lokaler | 11 404 000 | 7 575 000 |
| | <u>48 204 000</u> | <u>45 375 000</u> |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början, tvättmaskiner | 52 188 | 52 188 |
| | <u>52 188</u> | <u>52 188</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -33 778 | -28 559 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -5 218 | -5 218 |
| | <u>-38 996</u> | <u>-33 777</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 13 192 | 18 411 |

Not 7 Övriga fordringar

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Skattekonto | 105 879 | 181 196 |
| SHB, Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB | 1 486 995 | 5 774 853 |
| | <u>1 592 874</u> | <u>5 956 049</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Moms på förskottsbetald hyra | 1 457 | 25 006 |
| Avtal hisservice | 2 797 | 2 835 |
| Försäkringspremie, Länsförsäkringar | 24 831 | 22 930 |
| Funktionskontroll fjärrvärme | 5 153 | 4 950 |
| Vatten | 3 176 | 2 081 |
| Kabeltv | 1 799 | 1 796 |
| | <u>39 213</u> | <u>59 598</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | 2013 | 2012 |
|----------------|------|----------------|
| Kassa | - | 3 473 |
| Bank, Swedbank | - | 569 886 |
| | - | 573 359 |

Not 10 Eget kapital

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | | <i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i> | | |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---|--|---------------------------|-------------------|
| | <i>Insatser</i> | <i>Upp- låtelse avgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> | <i>Summa</i> |
| Belopp vid årets ingång | 21 473 388 | 4 314 238 | 812 661 | 128 374 | -178 902 | 26 549 759 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -178 902 | 178 902 | |
| Avsättning till yttre fond | | | 111 446 | -111 446 | | |
| Årets resultat | | | | | 41 544 | 41 544 |
| Belopp vid årets utgång | 21 473 388 | 4 314 238 | 924 107 | -161 974 | 41 544 | |
| | | | 26 711 733 | | -120 429 | 26 591 304 |

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 144 612 kr. Uttag ur fonden har gjorts motsvarande under året genomfört periodiskt underhåll, 33 166 kr.

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Långgivare</i> | <i>Ränta i %</i> | <i>Andel %</i> | <i>Skuldbelopp 2013-12-31</i> | <i>Amortering / upplåning</i> | <i>Skuldbelopp 2012-12-31</i> |
|-------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Swedbank | 2,29 | 31,74 | 4 000 000 | | 9 000 000 |
| Swedbank | 2,83 | 68,26 | 8 601 000 | | 8 601 000 |
| | | | | -6 000 000 | |
| | | 100,00 | 12 601 000 | -6 000 000 | 17 601 000 |
| Amortering januari 2014 | | | -1 000 000 | | |
| | | | 11 601 000 | | |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 64 865 | 188 617 |
| Uppl utgiftsräntor | 37 820 | 64 516 |
| Uppl sociala avgifter | 9 426 | - |
| EI | 9 118 | 9 036 |
| Reparation och underhåll | - | 7 704 |
| Revisionsarvode | 15 660 | 15 500 |
| Fjärrvärme | 41 169 | 52 895 |
| Sophämtning | 8 747 | 9 174 |
| Beräknad arvode för styrelsen | 30 000 | - |
| Panter och överlåtelse | - | 5 280 |
| Fastighetsskötsel | 2 360 | 20 733 |
| Övrigt | 499 | 539 |
| | 219 664 | 373 994 |

Underskrifter

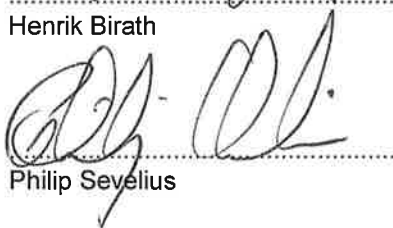
Stockholm 2014 - 04 - 22



Viktor Hedberg



Henrik Birath



Philip Sevelius



Sabine Praun



Frederick Sheppard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 07



BDO Mälardalen AB
Registrerat revisionsbolag
Margaretha Morén

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Killingen 31

Org.nr. 769604-1289

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 31 för år 2013.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 31 för år 2013.

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.

Revisorns 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2014



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor