

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Killingen 31**  
769604-1289

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

# Bostadsrättsföreningen Killingen31

Organisationsnummer 769604-1289

## Årsredovisning 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

## 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
Philip Sevelius	Kassör
Sabine Praun	Ledamot
Frederick Sheppard	Ledamot
Ove Lundin	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Margaretha Morén, auktoriserad revisor på BDO.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 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 varannan vecka. Under vinterhalvåret intensifieras städningen till 1 gång per vecka.

#### Nyckeltal

	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm brfyta	463	463	469
Värme/kvm totalt	137	152	156
Fast lån per kvm totalt	5 637	5 637	8 552
Belåningsgrad	30%	29%	39%
Soliditet	68%	67%	59%

#### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande

Balanserat resultat - 189 015

Årets resultat 147 617

- 41 398

Styrelsen föreslår att:

Balanseras i ny räkning - 41 398

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 968 193	1 747 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 968 193</u>	<u>1 747 672</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 097 213	-1 068 585
Underhållskostnader	3	-76 026	-33 166
Personalkostnader	4	-65 709	-65 710
Avskrivningar		-283 114	-200 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 522 062</u>	<u>-1 367 509</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>446 131</u>	<u>380 163</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 197	4 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 711	-343 491
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-298 514</u>	<u>-338 619</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>147 617</u>	<u>41 544</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>147 617</u>	<u>41 544</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>147 617</u>	<u>41 544</u>

HS

13

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	37 859 748	38 137 643
Maskiner, inventarier och installationer	6	7 973	13 192
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 867 721</u>	<u>38 150 835</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 867 721</u>	<u>38 150 835</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 139 750	1 592 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 730	39 213
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 203 480</u>	<u>1 632 087</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 203 480</u>	<u>1 632 087</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>39 071 201</u>	<u>39 782 922</u>

H3

5

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 473 388	21 473 388
Upplåtelseavgifter		4 314 238	4 314 238
Fond för yttre underhåll		992 693	924 107
Summa bundet eget kapital		26 780 319	26 711 733
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-189 015	-161 973
Årets resultat		147 617	41 544
Summa fritt eget kapital		-41 398	-120 429
<b>Summa eget kapital</b>		26 738 921	26 591 304
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 601 000	11 601 000
Summa långfristiga skulder		11 601 000	11 601 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		72 091	1 064 213
Skatteskulder		308 742	275 211
Övriga skulder		57 751	31 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 696	219 664
Summa kortfristiga skulder		731 280	1 590 618
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		39 071 201	39 782 922

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 500 000	18 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		18 500 000	18 500 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	0,93%	0,70%
Maskiner och inventarier	10%	10%

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	682 860	682 860
Hyror	1 279 568	1 053 260
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 765	11 552
	<b>1 968 193</b>	<b>1 747 672</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel	43 058	42 097
Städning	84 381	80 148
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 461	7 167
Trädgårdsskötsel	57 349	52 560
Snöröjning	4 025	3 903
Reparationer	83 846	42 231
El	83 889	102 383
Uppvärmning	282 275	312 682
Vatten	35 041	36 959
Sophämtning	71 336	67 226
Försäkringspremie	33 230	31 207
Fastighetsavgift bostäder	40 161	39 930
Fastighetsskatt lokaler	114 040	114 040
Övriga fastighetskostnader	23 499	9 401
Kabel-tv/Bredband/IT	7 491	7 449
Revisionsarvode	16 770	15 500
Förvaltningsarvode ekonomi	85 677	83 789
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	475	-
Panter och överlåtelser	5 765	11 552
Övriga externa tjänster	8 444	8 361
	<b>1 097 213</b>	<b>1 068 585</b>

### Not 3 Underhåll

	2014	2013
Gemensamma utrymmen	15 374	-
Hissar	60 652	33 166
<b>Summa</b>	<b>76 026</b>	<b>33 166</b>



#### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 709	15 710
	<u>65 709</u>	<u>65 710</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-2 204 050	-2 009 221
-Årets avskrivning enligt plan	-277 895	-194 829
	<u>-2 481 945</u>	<u>-2 204 050</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 859 748</b>	<b>38 137 643</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	24 600 000	24 600 000
Mark	23 604 000	23 604 000
	<u>48 204 000</u>	<u>48 204 000</u>
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	11 404 000	11 404 000
	<u>48 204 000</u>	<u>48 204 000</u>

##### Not 6 Maskiner, inventarier och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 188	52 188
	<u>52 188</u>	<u>52 188</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 996	-33 777
-Årets avskrivning enligt plan	-5 219	-5 219
	<u>-44 215</u>	<u>-38 996</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 973</b>	<b>13 192</b>

## Not 7 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	21 473 388	4 314 238	924 107	-161 973	41 544	26 591 304
Disposition enligt stämmobeslut				41 544	-41 544	
Avsättning till fond			68 586	-68 586		
Årets resultat					147 617	147 617
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 473 388</b>	<b>4 314 238</b>	<b>992 693</b>	<b>-189 015</b>	<b>147 617</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>26 780 319</b>	<b>-41 398</b>		<b>26 738 921</b>

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 144 612 kr. Uttag ur fonden har gjorts motsvarande under året genomfört periodiskt underhåll, 76 026 kr.

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Swedbank		1,55%	3 000 000	-1 000 000	4 000 000
Swedbank	2018-04-27	2,83%	8 601 000		8 601 000
Avgår kortfristig del					-1 000 000
			<b>11 601 000</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>11 601 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2015-4-12



Philip Sevelius



Henrik Birath



Sabine Praun



Frederick Sheppard

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-15



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 2014.

#### *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 2014 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.

## 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 2014.

### *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 ersättningsskyldig 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 15 april 2015



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor