

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Bostadsrättsföreningen Killingen31

Organisationsnummer 769604-1289

Årsredovisning 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

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 7 maj 2015:

Henrik Birath	Ordförande
Frederick Sheppard	Kassör (valdes 2014 på två år)
Sabine Praun	Ledamot
Ola Sigvardsson	Suppleant
Ove Lundin	Suppleant (valdes 2014 på två år)
Maria Pistone	Suppleant (avgick under 2015 pga. flytt)

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Margaretha Morén, auktoriserad revisor på BDO.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse ägt rum. Enstaka 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.

Föreningens avgifter är oförändrade sedan januari 2007, och inga förändringar är planlagda.

HB
TB

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 eldragning 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

	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm brfyta	463	463	463
Värme/kvm totalt	134	137	152
Fast lån per kvm totalt	5 394	5 637	5 637
Belåningsgrad	29 %	30%	29%
Soliditet	70 %	68%	67%

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande

Balanserat resultat - 186 011

Årets resultat 231 828

45 817

Styrelsen föreslår att:

Balanseras i ny räkning 45 817

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 040 785	1 968 193
Summa rörelseintäkter		2 040 785	1 968 193
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 186 619	-1 172 564
Övriga externa kostnader	4	-28	-675
Personalkostnader och arvoden	3	-67 024	-65 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 114	-283 114
Summa rörelsekostnader		-1 536 785	-1 522 062
Rörelseresultat		504 000	446 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	1 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 217	-299 711
Summa finansiella poster		-272 172	-298 514
Resultat efter finansiella poster		231 828	147 617
Resultat före skatt		231 828	147 617
Skatter			
Årets resultat		231 828	147 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 581 853	37 859 748
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	2 754	7 973
Summa materiella anläggningstillgångar		37 584 607	37 867 721
Summa anläggningstillgångar		37 584 607	37 867 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 101 908	1 139 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 136	63 730
Summa kortfristiga fordringar		1 136 044	1 203 480
Summa omsättningstillgångar		1 136 044	1 203 480
SUMMA TILLGÅNGAR		38 720 651	39 071 201

HB
AS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 787 626	25 787 626
Fond för yttre underhåll		1 137 305	992 693
Summa bundet eget kapital		26 924 931	26 780 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-186 011	-189 015
Årets resultat		231 828	147 617
Summa fritt eget kapital		45 817	-41 398
Summa eget kapital		26 970 748	26 738 921
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 101 000	11 601 000
Summa långfristiga skulder		11 101 000	11 601 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 154	72 091
Skatteskulder		309 755	308 742
Övriga skulder		40 621	57 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 373	292 696
Summa kortfristiga skulder		648 903	731 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 720 651	39 071 201

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
Summa ställda säkerheter		18 500 000	18 500 000

Ansvarsförbindelser

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

HB
FS

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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%	0,93%
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.

13
75

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	681 789	682 860
Hyror	1 339 638	1 279 568
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 358	5 765
	<u>2 040 785</u>	<u>1 968 193</u>

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	55 787	43 058
Städning	83 474	84 381
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 578	16 461
Trädgårdsskötsel	57 348	57 349
Snöröjning	10 865	4 025
Reparationer	136 281	83 846
El	70 848	83 889
Uppvärmning	274 753	282 275
Vatten	36 736	35 041
Sophämtning	73 911	71 336
Försäkringspremie	33 676	33 230
Fastighetsavgift bostäder	41 019	40 161
Fastighetsskatt lokaler	114 040	114 040
Övriga fastighetskostnader	10 506	23 499
Kabel-tv/Bredband/IT	7 491	7 491
Revisionsarvode	26 740	16 770
Förvaltningsarvode ekonomi	88 408	85 677
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	475
Panter och överlåtelse	19 358	5 765
Övriga externa tjänster	8 096	7 769
	<u>1 151 915</u>	<u>1 096 538</u>
Underhåll		
Lokaler	5 500	-
Gemensamma utrymmen	-	15 374
Installationer	29 204	-
Hissar	-	60 652
	<u>34 704</u>	<u>76 026</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 186 619</u>	<u>1 172 564</u>

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	51 000	50 000
Sociala kostnader	16 024	15 709
	<u>67 024</u>	<u>65 709</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

LB
FS

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	28	-
Konsultarvode	-	675
Summa	28	675

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 481 945	-2 204 050
-Årets avskrivning enligt plan	-277 895	-277 895
	<u>-2 759 840</u>	<u>-2 481 945</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 581 853	37 859 748
Taxeringsvärde		
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 och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 188	52 188
	<u>52 188</u>	<u>52 188</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 215	-38 996
-Årets avskrivning enligt plan	-5 219	-5 219
	<u>-49 434</u>	<u>-44 215</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 754	7 973

13

75

Not 7 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	25 787 626	992 693	-189 015	147 617	26 738 920
Disposition enligt stämmobeslut			147 617	-147 617	
Avsättning till fond		144 612	-144 612		
Årets resultat				231 828	231 828
Belopp vid årets utgång	25 787 626	1 137 305	-186 010	231 828	
	Totalt bundet eget kapital	26 924 931	Totalt fritt eget kapital	45 817	26 970 748

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 144 612 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

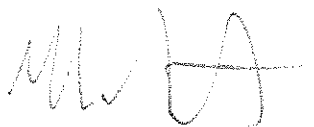
<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Swedbank		0,78%	2 500 000	-500 000	3 000 000
Swedbank	2018-04-27	2,83%	8 601 000		8 601 000
			11 101 000	-500 000	11 601 000

Underskrifter

Stockholm 2016-04-25



Frederick Sheppard

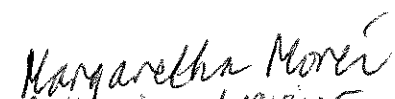


Henrik Birath



Sabine Praun

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-29



Autoriserad revisor
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 2015.

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 revisions sed 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 2015 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Killingen 31 för år 2015.

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 29 april 2016

BDO Mälardalen AB

Margaretha Morén

Auktoriserad revisor