

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Killingen 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2014 - 30 juni 2015.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

#### Styrelsen

Arvid Engelmark Hofgaard	Ordförande
Mikael Grundström	Kassör
Fredrik Annby	Ledamot
Filip Hammarnäs	Ledamot
Ingbritt Hannerståhl	Ledamot
Anna Lindberg	Ledamot
Odd Nilsson	Ledamot

Magnus Sahlin	Suppleant
Sandra Söderberg	Suppleant
Niklas Wendell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

### Valberedning

Birgitta Fehér  
Sofi Rönnestrand  
Joel Undin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-12-03.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Killingen 21	2013	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

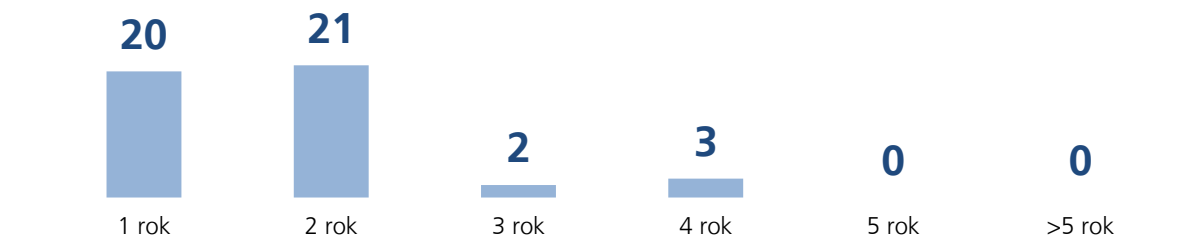
Fastighetens värdeår är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 721 m<sup>2</sup>, varav 2 774 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 947 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

	Yta
AVIS / Sweden Rent a Car AB	786 m <sup>2</sup>
JohannaN AB	35 m <sup>2</sup>
Performance.r.us.AB	78 m <sup>2</sup>
Rovado Vision AB	48 m <sup>2</sup>

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Kommentar

Renoverad 2010

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Kartering	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2015	Prel kostn: 4m SEK
Takrenovering	2015	Prel kostn: 1,2m SEK
Hissar	2015	Prel kostn: 2m SEK

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB
Hiss-förvaltning	Stockholms Hiss-Service AB
Störningar av boende	Svenska Störningsjouren AB
TV, telefoni och bredband	Comhem AB
TV, telefoni och bredband	Bredbandsbolaget
Städning	Mbc Städservice AB
Grovsopor	Junkbusters Stockholm AB
Projektledning	Paul Åkerlund Byggprojekt AB
Väderprognossystem	Egain Sweden AB

### Föreningens ekonomi

Föreningen har per den 2015-06-30 en lånestock på 52,6m SEK, enligt följande:

1. 12,4m SEK 0,784 % (Rörligt)
2. 13,4m SEK 3,11 % (Aug 2016)
3. 13,4m SEK 3,35 % (Aug 2017)
4. 13,4m SEK 3,57 % (Aug 2018)

Under våren 2015 har kostnaderna för de renoveringsarbeten föreningen står inför framkommit i sin helhet samt medel från vindsförsäljningen inkommit, varför det ekonomiska läget har klarnat. Därmed sagt har föreningen fortsatt höga kapitalkostnader givet nuvarande lånestock. Av den anledningen har föreningen för avsikt att från och med 2015-09-28 starta amortering på det rörliga lånet för att amortera det i sin helhet fram till Aug 2016. Vid den tidpunkten avser föreningen lägga om det första bundna lånet till rörlig ränta vilket förväntas sänka kapitalkostnader avseende den krediten med motsvarande differens vid Aug 2016 rörliga räntenivå. Sammantaget förväntas dessa två åtgärder sänka föreningens kapitalkostnader till en nivå där en hyressänkning kan komma att utredas.

KASSAFLÖDE - 1 JULI - 30 JUNI

**KASSA VID ÅRETS BÖRJAN**

**PENGAR IN**

Rörelsens intäkter	3 484 341	2 648 338
Finansiella intäkter	51 106	29 830
Lägenhetsupplåtelse	0	101 730 901
Ökning av föreningens lån	0	54 600 000
Ökning av korta skulder	1 696 135	662 970

**5 231 582**      **159 672 039**

**PENGAR UT**

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 648 646	1 173 337
Finansiella kostnader	1 554 161	1 275 444
Investeringar i fastigheten	353 879	145 841 230
Inköp av inventarier	68 371	0
Ökning av korta fordringar	128 260	131 557
Minskning av föreningens lån	2 000 000	0

**5 753 317**      **148 421 568**

**KASSA VID ÅRETS SLUT**

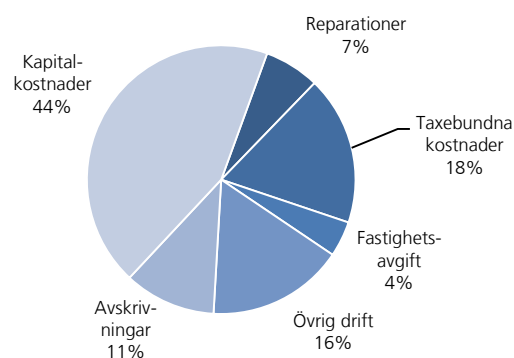
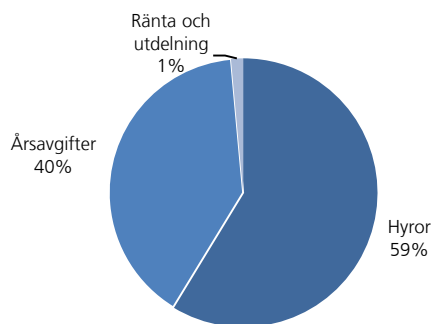
**10 728 736**      **11 250 471**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN**

**-521 735**      **11 250 471**

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

1. Råvind såld till Medvind för ett pris av 13 miljoner SEK
2. Nybyggnad av balkonger utlagd på entreprenad till Balcona
3. Kartering utförd
4. Ränteförhandlingar med Swedbank har sänkt föreningens kapitalkostnader
5. Nytt kontrakt med Avis om lokalhyra
6. Nya förråd till medlemmarna
7. Pågående förhandlingar angående soptransporter

### Händelser efter året

1. Hissrenovering av Frejgatan och Sveavägen
2. Fasadrenovering
3. Takrenovering

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelse under året: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2015-06-30: 58  
Förändring från föregående år: +2

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>14/15</b>	<b>13/14</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	577	444
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 603	1 203
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	21 637	22 460
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	418	343
Soliditet (%)	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	-66
Nettoomsättning (tkr)	3 470	2 632

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 774 m<sup>2</sup> bostäder och 947 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-60 958
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-65 810
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-126 768</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-126 768</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2014-2015	2013-2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 469 938	2 631 710
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 403	16 628
		<b>3 484 341</b>	<b>2 648 338</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-469 758	-200 180
Driftkostnader	Not 4	-865 031	-713 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 738	-234 034
Personalkostnader	Not 6	-77 119	-25 626
Avskrivningar	Not 7	-393 597	-295 198
		<b>-2 042 243</b>	<b>-1 468 534</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 442 098</b>	<b>1 179 804</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		51 106	29 830
Räntekostnader		-1 554 161	-1 275 444
		<b>-1 503 055</b>	<b>-1 245 614</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-60 958</b>	<b>-65 810</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2015-06-30</b>	<b>2014-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	145 087 905	145 481 502
Pågående byggnation	Not 9	418 410	64 531
Maskiner och inventarier	Not 10	68 371	0
		<b>145 574 686</b>	<b>145 546 033</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>145 574 686</b>	<b>145 546 033</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 086	20 950
SBC Klientmedel i SHB		5 962 694	0
Övriga fordringar		161 234	663
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	94 497	109 944
		<b>6 222 511</b>	<b>131 557</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 766 042	7 371 574
SBC klientmedel i SHB		0	3 878 897
		<b>4 766 042</b>	<b>11 250 471</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 988 553</b>	<b>11 382 028</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>156 563 239</b>	<b>156 928 061</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-06-30</b>	<b>2014-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		101 730 901	101 730 901
		<b>101 730 901</b>	<b>101 730 901</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-65 810	0
Årets resultat		-60 958	-65 810
		<b>-126 768</b>	<b>-65 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 604 133</b>	<b>101 665 091</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	52 600 000	54 600 000
		<b>52 600 000</b>	<b>54 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		219 030	130 712
Skatteskulder		300 520	149 662
Övriga kortfristiga skulder		1 527 369	93 976
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	312 187	288 620
		<b>2 359 105</b>	<b>662 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 563 239</b>	<b>156 928 061</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	54 600 000	54 600 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014-2015	2013-2014
Byggnader	200 år	200 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014-2015	2013-2014
	Årsavgifter	1 402 335	1 079 954
	Hyror bostäder	466 367	321 016
	Hyror lokaler	1 601 236	1 230 740
		<b>3 469 938</b>	<b>2 631 710</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014-2015	2013-2014
	Öresutjämning	-42	-21
	Övriga intäkter	14 445	16 649
		<b>14 403</b>	<b>16 628</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 941	0
	Fastighetskötsel beställning	16 943	56 534
	Snöröjning/sandning	14 591	0
	Städning entreprenad	74 804	57 275
	Mattvätt/Hyrmattor	5 236	3 482
	Hissbesiktning	4 870	4 703
	Myndighetstillsyn	1 513	0
	Gemensamma utrymmen	636	0
	Gård	6 637	0
	Serviceavtal	27 063	16 086
	Förbrukningsmateriel	3 840	547
	Störningsjour och larm	0	7 479
		<b>199 075</b>	<b>146 106</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	39 621	0
	Brf Lägenheter	28 564	1 125
	Lokaler	10 001	0
	Tvättstuga	21 845	1 362
	Sophantering/återvinning	4 745	0
	Entré/trapphus	11 582	3 660
	Lås	10 280	10 720
	VVS	10 274	10 079
	Värmeanläggning/undercentral	7 502	0
	Elinstallationer	1 770	6 909
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 254	0
	Hiss	46 873	12 909
	Fasad	18 198	0
	Fönster	1 029	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 588	7 310
	Vattenskada	21 839	0
		<b>239 963</b>	<b>54 074</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	30 720	0
		<b>30 720</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>469 758</b>	<b>200 180</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 253	48 293
	Värme	402 852	374 667
	Vatten	47 364	36 316
	Sophämtning/renhållning	83 756	60 537
	Grovsopor	55 372	24 891
		<b>638 596</b>	<b>544 704</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	60 649	48 189
	Samfällighetsavgift	5 000	0
	Kabel-TV	9 928	8 133
		<b>75 577</b>	<b>56 322</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>150 858</b>	<b>112 472</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>865 031</b>	<b>713 498</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>
	Kreditupplysning	0	1 732
	Tele och datakommunikation	1 294	1 417
	Juridiska åtgärder	22 679	34 750
	Inkassering avgift/hyra	3 460	6 600
	Hysesförluster	20 951	0
	Styrelseomkostnader	7 563	1 680
	Förvaltningsarvode	76 419	64 409
	Förvaltningsarvoden övriga	17 357	32 712
	Administration	11 431	4 726
	Korttidsinventarier	3 194	0
	Konsultarvode	72 390	86 008
		<b>236 738</b>	<b>234 034</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	59 720	19 500
	Kostnadsersättningar	27	0
	Sociala kostnader	17 372	6 126
		<b>77 119</b>	<b>25 626</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>
	Byggnad	393 597	295 198
		<b>393 597</b>	<b>295 198</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	145 776 700	0
	Nyanskaffningar	0	145 776 700
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 776 700</b>	<b>145 776 700</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-295 198	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-393 597	-295 198
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-688 795</b>	<b>-295 198</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>145 087 905</b>	<b>145 481 502</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 057 282	67 057 282
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 800 000	45 800 000
	Taxeringsvärde mark	38 568 000	38 568 000
		<b>84 368 000</b>	<b>84 368 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
	Lokaler	9 368 000	9 368 000
		<b>84 368 000</b>	<b>84 368 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	418 410	64 531
		<b>418 410</b>	<b>64 531</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-06-30</b>	<b>2014-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	68 371	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 371</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>68 371</b>	<b>0</b>

**Not 11** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-06-30	2014-06-30
Kabel-TV	0	2 027
Upplupna ränteintäkter	19 666	28 086
Serviceavtal	0	5 000
Fastighetsskatt	74 831	74 831
	<b>94 497</b>	<b>109 944</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	100 473 601	0	0	100 473 601
Upplåtelseavgifter	1 257 300	0	0	1 257 300
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>101 730 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101 730 901</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-65 810	0	-65 810	0
Årets resultat	-60 958	-60 958	65 810	-65 810
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-126 768</b>	<b>-60 958</b>	<b>0</b>	<b>-65 810</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>101 604 133</b>	<b>-60 958</b>	<b>0</b>	<b>101 665 091</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-06-30	Belopp 2015-06-30	Belopp 2014-06-30	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,780 %	12 400 000	14 400 000	Rörligt
Swedbank	3,350 %	13 400 000	13 400 000	2017-08-25
Swedbank	3,570 %	13 400 000	13 400 000	2018-08-27
Swedbank	3,110 %	13 400 000	13 400 000	2016-08-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 600 000</b>	<b>54 600 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>52 600 000</b>	<b>54 600 000</b>	

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-06-30	2014-06-30
	El	0	4 326
	Värme	0	14 219
	Vatten	0	2 775
	Ränta	101 340	102 514
	Tvättstuga	10 901	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	199 946	164 786
		<b>312 187</b>	<b>288 620</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2015

Arvid Engelmark Hofgaard  
Ordförande

Mikael Grundström  
Kassör

Fredrik Annby  
Ledamot

Filip Hammarnäs  
Ledamot

Ingbritt Hannerståhl  
Ledamot

Anna Lindberg  
Ledamot

Odd Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Joakim Mattsson  
Extern revisor