

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2013 - 30 juni 2014.

Förvaltningsberättelse

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.

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.

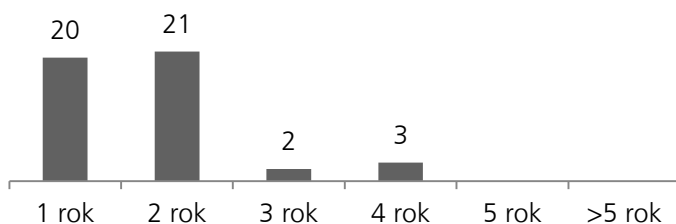
Fastighetens värdeår är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 721 m², varav 2 774 m² utgör lägenhetsyta och 947 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
AVIS / Sweden Rent a Car AB	786 m ²	2014-09-30
Petter Bohlin	35 m ²	2015-09-30
Performance.r.us.AB	78 m ²	2014-09-30
Rovado Vision AB	48 m ²	2014-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar	r
Tvättstuga	Renoverad 2010	

Byggnadens tekniska status Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 42 st.
Överlåtelse under året: 11 st.
Nyupplåtelse under året: 2 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

Styrelsen

Peter Sellin	Ordförande	Valdes in i ny styrelse vid årsstämma den 26 november 2013.
Anna-Lena Ekenryd	Sekreterare	Valdes in i ny styrelse vid årsstämma den 26 november 2013.
Arvid Engelmark Hofgaard	Kassör	Valdes in i ny styrelse vid årsstämma den 26 november 2013.
Fredrik Annby	Ledamot	Ledamot valdes in i ny styrelse den 26 november 2013.
Eva Öström	Ledamot	Valdes in i ny styrelse vid årsstämma den 26 november 2013.
Odd Nilsson	Suppleant	Valdes till suppleant i ny styrelse vid årsstämma den 26 november 2013.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna-Lena Ekenryd och Eva Öström.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Östlund	Ordinarie Intern
Elisabeth Zetterlund	Tjänstgörande suppleant

Valberedning

Ingbritt Hannerståhl
Joel Undin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-11-26.

Ordförandes tankar

När jag tänker tillbaka på verksamhetsåret 2013-09-30 – 2014-06-30 (förenings första riktiga verksamhetsperiod) återkommer gång på gång begreppen förvaltning och upphandling.

Det har handlat mycket om administration, avtal och ekonomi. Att hålla kontroll på föreningens kapital och att förvalta det på bästa tänkbara sätt för samtliga medlemmar i Bostadsrättsföreningen Killingen 21.

Vidare har vi i styrelsen under våren upphandlat en projektledare som ska hjälpa oss med de planerade renoveringsarbetena samt koordinera det arbetet, vilket vi informerade om strax före midsommar. Denne projektledare ska även hjälpa oss med att utreda möjligheterna för att eventuellt exploatera vinden samt balkongbygge mot gården.

Lagom till nationaldagsfirandet lyckades vi även med "gårdsgruppens" engagemang att få till tre fina blomsterinstallationer på gården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Efter verksamhetsåret har styrelsen även beställt och låtit installera ett sedumtak på vårt sophus på gården. Det arbetet beställdes för att skapa en trevligare gårdsmiljö för alla medlemmar, men det är också underhållsfritt i minst 20 år, vilket gör att vi inte behöver se över underhåll av det taket heller på ett bra tag. Det sköter sig helt självt.

Vidare har styrelsen även påbörjat att utreda (och ta in offerter) hur vi ska få en mer avskild gård och att bygga en mur med låst grind så att det inte bara ska gå att komma in direkt från gatan.

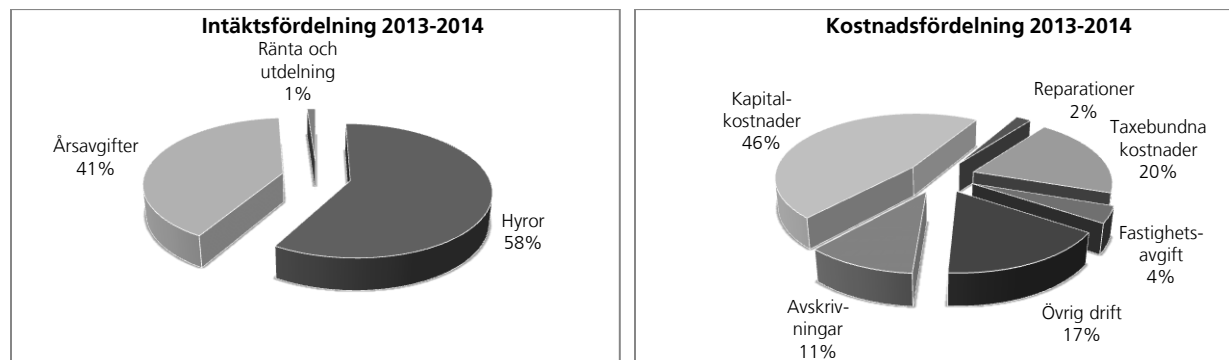
Övrig information:

Styrelsen har löpande informerat om aktuella frågor via informationsbrev (nio stycken) via e-post och genom löpande kontakter med medlemmar.

Styrelsen når du enklast via e-post styrelsen@brf-killingen21.se. På den adressen kan du också kontakta styrelsen i alla frågor.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 774 m² bostäder och 947 m² lokaler.

Nyckeltal	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	444
Lån/m ² bostadsrättsyta	22 460
Elkostnad/m ² totalyta	13
Värmekostnad/m ² totalyta	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	10

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 810
summa ansamlad förlust	-65 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-65 810
----------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING **2013-2014**
1 JULI - 30 JUNI

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 631 710
Övriga rörelseintäkter		16 628
		<u>2 648 338</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2	
Fastighetskostnader		-146 106
Reparationer		-54 074
Taxebundna kostnader		-544 704
Övriga driftskostnader		-56 322
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-112 472
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-234 034
Personalkostnader		-25 626
Avskrivningar		-295 198
		<u>-1 468 534</u>

RÖRELSERESULTAT **1 179 804**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		29 830
Räntekostnader		-1 275 444
		<u>-1 245 614</u>

ÅRETS RESULTAT **-65 810**

BALANSRÄKNING **2014-06-30**

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	145 481 502
Pågående byggnation	Not 4	64 531
		<hr/>
		145 546 033

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **145 546 033**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		20 950
Övriga fordringar		663
Förutbetalda kostnader	Not 5	81 858
Upplupna intäkter		28 086
		<hr/>
		131 557

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		7 371 574
SBC klientmedel i SHB		3 878 897
		<hr/>
		11 250 471

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **11 382 028**

SUMMA TILLGÅNGAR **156 928 061**

BALANSRÄKNING **2014-06-30**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser		100 473 601
Upplåtelseavgifter		1 257 300
		<u>101 730 901</u>
Ansamlad förlust		
Årets resultat		-65 810
		<u>-65 810</u>
SUMMA EGET KAPITAL		101 665 091
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 7	54 600 000
		<u>54 600 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder		130 712
Skatteskulder		149 662
Övriga kortfristiga skulder		93 976
Upplupna kostnader	Not 8	123 834
Förutbetalda avgifter och hyror		164 786
		<u>662 970</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 928 061
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	54 600 000
Ansvarsförbindelser		inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från 1 januari 2014 gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013-2014 och budget för 2014-2015.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013-2014
AVSKRIVNINGAR	
Byggnader	0,5 %

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

Not 1	2013-2014
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	
Årsavgifter	1 079 954
Hysesintäkter	1 551 756
	2 631 710

Not 2	
RÖRELSENS KOSTNADER	
Fastighetskostnader	
Fastighetsskötsel beställning	56 534
Städning entreprenad	57 275
Mattvätt/Hyrmattor	3 482
Hissbesiktning	4 703
Serviceavtal	16 086
Förbrukningsmateriel	547
Störningsjour och larm	7 479
	146 106

Reparationer	
Brf Lägenheter	1 125
Tvättstuga	1 362
Entré/trapphus	3 660
Lås	10 720
VVS	10 079
Elinstallationer	6 909
Hiss	12 909
Skador/klotter/skadegörelse	7 310
	54 074

Not 2, fortsättning

2013-2014

Taxebundna kostnader

El	48 293
Värme	374 667
Vatten	36 316
Sophämtning/renhållning	60 537
Grovsopor	24 891
	<hr/>
	544 704

Övriga driftskostnader

Försäkring	48 189
Kabel-TV	8 133
	<hr/>
	56 322

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

112 472

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 732
Tele och datakommunikation	1 417
Juridiska åtgärder	34 750
Inkassering avgift/hyra	6 600
Styrelseomkostnader	1 680
Förvaltningsarvode	64 409
Förvaltningsarvoden övriga	32 712
Administration	4 726
Konsultarvode	86 008
	<hr/>
	234 034

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	19 500
Sociala kostnader	6 126
	<hr/>
	25 626

Avskrivningar

Byggnad	295 198
	<hr/>
	295 198

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 468 534

Not 3	2014-06-30
BYGGNADER OCH MARK	
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Nyanskaffningar	145 776 700
Utgående anskaffningsvärde	145 776 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader	
Årets avskrivningar enligt plan	-295 198
Utgående avskrivning enligt plan	-295 198
Planenligt restvärde vid årets slut	145 481 502
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	67 057 282
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad	45 800 000
Taxeringsvärde mark	38 568 000
	84 368 000
Taxeringsvärdets uppdelning	
Bostäder	75 000 000
Lokaler	9 368 000
	84 368 000
Not 4	2014-06-30
PÅGÅENDE BYGGNATION	
Pågående om- och tillbyggnad	64 531
	64 531
Not 5	2014-06-30
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	
Kabel-TV	2 027
Serviceavtal	5 000
Fastighetsskatt	74 831
	81 858

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 473 601	100 473 601	0	0
Upplåtelseavgifter	1 257 300	1 257 300	0	0
Summa bundet eget kapital	101 730 901	101 730 901	0	0
Ansamlad förlust				
Årets resultat	-65 810	-65 810	0	0
Summa ansamlad förlust	-65 810	-65 810	0	0
Summa eget kapital	101 665 091	101 665 091	0	0

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-06-30	Belopp 2014-06-30	Belopp 2013-06-30	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,140 %	14 400 000	0	Rörligt lån
Swedbank Hypotek	3,350 %	13 400 000	0	2017-08-25
Swedbank Hypotek	3,570 %	13 400 000	0	2018-08-27
Swedbank Hypotek	3,110 %	13 400 000	0	2016-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		54 600 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		54 600 000	0	

Not 8

2014-06-30

UPPLUPNA KOSTNADER

El	4 326
Värme	14 219
Vatten	2 775
Ränta	102 514
	<hr/>
	123 834

STOCKHOLM den / 2014

Peter Sellin
Ordförande

Anna-Lena Ekenryd
Sekreterare

Arvid Engelmark Hofgaard
Kassör

Fredrik Annby
Ledamot

Eva Öström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Hans Östlund
Intern revisor

Elisabeth Zetterlund
Intern revisor