

Årsredovisning

för



BRF KILLINGEN 138

769614-9702

Räkenskapsåret

2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-12

Styrelsen för BRF KILLINGEN 138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

BRF KILLINGEN 138 har förvärvat fastigheten Killingen 40 genom köp av PP Pension Försäkringsförening, 802005-5573 den 15 april 2008.

Föreningen har som mål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelse

Gian Ghigliotto	ordförande
Martin Nordberg	ledamot
Henrik Fahlquist	ledamot
Samara Wardi	ledamot
Edin Mujkanovic	ledamot
Robert Berglund	suppleant
Gabriella Dinnetz	suppleant
Olof Wilner	suppleant
Anne Marie Siverstrand	valberedning
Inger Atterstam	valberedning

Revisor

Percy Feiff	auktoriserad revisor
-------------	----------------------

Föreningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Annika Laurin på Upplands företagsförvaltning HB. Fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och städning har utförts av P.O.S. Ett arbete har inletts att se över om det finns alternativ som levererar tjänsterna till likvärdigt pris men med högre kvalitet.

Styrelsen har haft 11 st styrelsemöten under 2010. Utöver styrelsemötena har ett stort antal informella möten samt telefonsamtal ägt rum.

Styrelsen har också haft möten samt telefon- och mailkontakt med jurist Christina Wahlström på Fastighetsägarnas förening angående tvister med lokalhyresgäster samt kontroll av nya lokalhyresgäster.

Under föreningens årsstämma 2011 antogs förslaget att flytta vindsförråden till källaren, det medförde att råvinden såldes till en extern part för förädling. Förädlingen av råvinden är planerad att starta 2012.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Killingen 40 med adress Sveavägen 138 i Johannes församling i Stockholms Stad, Stockholms län.

Byggår: 1936/37

Fastigheten omfattar 2503 kvm total yta.

Fastigheten består av 36 lägenheter, varav samtliga nu är bostadsrätter.

6 st 1 rum med kokvrå

18 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Lokaler

Till fastigheten hör fyra lokaler varav 3 är uthyrda till sin helhet. Den största lokalen i markplan, är uthyrd till Babyexperten AB, vilka säljer barnvagnar och med dessa tillhörande detaljer.

Under året tog Mandala Café över verksamheten från MaCi Café.

Den fjärde lokalen är garaget. Delar av den har hyrts av Babyexperten AB och utnyttjas som lager. En del av garageplatsen är reserverad för bygg av källarförråd då vindsförråden kommer att rivas vid förädling av den sålda råvinden.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 lägenheter överlåtit.

Underhåll och reparationer

Under året har erforderlig underhåll och reparationer utförts, inget extraordinärt.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-742 134
årets förlust	-217 827
	-959 961

behandlas så att

i ny räkning överföres	-959 961
------------------------	----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 592 459 1 592 459	1 312 493 1 312 493
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-838 017	-1 017 462
Personalkostnader	3	-52 566	-52 568
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 755	-103 754
		-990 338	-1 173 784
Rörelseresultat		602 121	138 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	25 313	9 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-854 891	-947 173
		-829 578	-937 645
Resultat efter finansiella poster		-227 457	-798 936
Resultat före skatt		-227 457	-798 936
Återbäring statlig inkomstskatt		9 630	0
Årets resultat		-217 827	-798 936

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 331 057	66 430 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 085	70 071
Övriga fordringar	7	6 126	117 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 935	9 494
		89 146	197 497
<i>Kassa och bank</i>		1 654 700	2 197 257
Summa omsättningstillgångar		1 743 846	2 394 754
SUMMA TILLGÅNGAR		68 074 903	68 825 566

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 940 428	44 940 428
Upplåtelseavgifter		7 032 650	6 582 650
		51 973 078	51 523 078
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-742 134	56 802
Årets resultat		-217 827	-798 936
		-959 961	-742 134
Summa eget kapital		51 013 117	50 780 944
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 500 000	17 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 512	11 479
Aktuella skatteskulder		225 426	224 345
Övriga kortfristiga skulder	11	97 050	116 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	233 798	192 195
Summa kortfristiga skulder		561 786	544 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 074 903	68 825 566
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,25
-Renovering	0,25

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Statlig fastighetskatt

Hyreshusenhet: lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet: bostäder: 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
Nettoomsättning		
Årsavgifter	892 346	818 890
Hyror lokaler	681 248	487 455
Övriga intäkter	18 865	6 148
	1 592 459	1 312 493

Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
Belysning	41 690	95 595
Värme	292 225	324 860
Vatten och avlopp	26 377	39 711
Fastighetsskatt	110 162	108 872
Fast skatt Tax 2011	6 390	0
Fastighetsförsäkring	33 060	27 839
Kabel-TV	7 462	5 757
Renhållning	30 613	40 767
Städning	31 140	7 783
Fastighetsskötsel	67 469	147 341
Rep och underhåll fastighet	40 305	34 287
Servicekontrakt	7 446	6 433
Porto, kopior mm	3 129	3 002
Medlemsavgift SBC	0	4 971
Diverse omkostnader	2 014	3 346
Ekonomisk förvaltning	51 309	53 936
Övr fastighetskostnader	22 010	21 734
Telefon	0	1 121
Revisionsarvode	8 625	8 375
Konsultarvoden	56 591	81 731
	838 017	1 017 461

Not 3 Styrelsearvoden

	2011	2010
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	39 999	40 000
	39 999	40 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 567	12 568
	12 567	12 568
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	52 566	52 568

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Övriga ränteintäkter	25 313	9 528
	25 313	9 528

Not 5 Räntekostnader

	2011	2010
Räntekostnader	854 891	947 173
	854 891	947 173

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	32 514 886	32 514 886
Mark	25 094 545	25 094 545
Stamreovering	9 021 579	9 021 579
Renovering	41 109	41 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 672 119	66 672 119
Ingående avskrivningar	-241 307	-137 553
Årets avskrivningar	-99 755	-103 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-341 062	-241 307
Utgående redovisat värde	66 331 057	66 430 812

Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	19 729 000	19 729 000
	39 329 000	39 329 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Momsfordran	6 126	117 932
	6 126	117 932

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring för fastighet	10 261	8 138
Com Hem AB	1 506	1 356
Takjour Entreprenad AB	3 538	0
Återbäring skatt på ränteintäkter	9 630	0
	24 935	9 494

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 940 428	6 582 650	56 802	-798 936
Ökning av insatskapital		450 000		
Disposition av föregående års resultat:			-798 936	798 936
Årets resultat				-217 827
Belopp vid årets utgång	44 940 428	7 032 650	-742 134	-217 827

Not 10 Långfristiga skulder

Föreningen har betalat en snittränta på 5,18% 2011 p g a upplägget med ränteswapar.

Långgivare	Skuldbelopp
Lån Nordea refnr: 3978 85 00048	1 500 000
Lån Nordea refnr: 3978 85 23137	7 500 000
Lån Nordea refnr: 3978 85 23145	7 500 000
Akkumulerad låneskuld per den 31/12 - 2011:	16 500 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Faktura Företagsbilar i Sthlm AB	0	10 220
Objekt 2402, depositionsavgift	72 627	72 627
Momskontot	24 423	33 756
	97 050	116 603

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

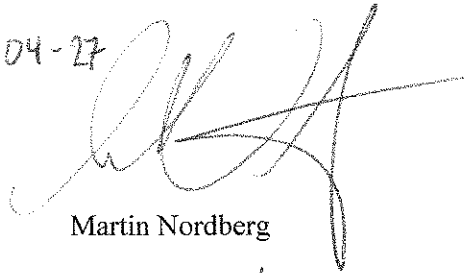
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna utgiftsräntor	74 535	63 913
Försk bet hyror/ avgifter	108 194	7 000
Övr interimsskulder	51 069	121 282
	233 798	192 195

Stockholm den

2012. 04 - 27



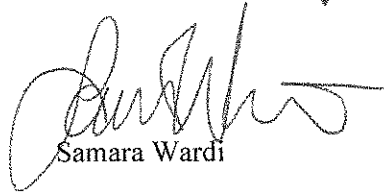
Gian Ghigliotto



Martin Nordberg



Henrik Fahlquist



Samara Wardi

Edin Mujkanovic




Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

4/5

2012.



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Killingen138

Org.nr 769614-9702

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Killingen138 för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 4/5 2012



Percy Feiff

Auktoriserad revisor