

Org Nr: 769614-9702

Styrelsen för Brf Killingen 138

Org.nr: 769614-9702

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

BRF KILLINGEN 138
Org.nr 769614-9702

Styrelsen för BRF KILLINGEN 138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012. 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

Martin Nordberg ordförande
Gian Ghigliotto ledamot
Rebecca Lemberger ledamot
Samara Wardi ledamot
Julia Kronlund ledamot
Robert Berglund suppleant
Gabriella Dinnetz suppleant
Olof Willner suppleant
Anne Marie Siverstrand valberedning
Inger Atterstam valberedning

Revisor

Percy Feiff auktoriserad revisor

Föreningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen som tidigare handlagts av Upplands företagsförvaltning HB har nu tagits över av HSB. Detsamma gäller teknisk förvaltning (fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och städning).

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

Under föreningens årsstämma 2011 antogs förslaget att flytta vindsförråden till källaren, det medförde att råvinden kunde säljas till en extern part för förädling. Förädlingen av råvinden är startade under sen höst 2012, med flytt av vindsförråd till källare. Under sommaren/hösten 2013 kommer arbetet med vindsvåningsbygge att genomföras och slutföras av företaget Titania AB.

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 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 samtliga är uthyrda till sin helhet. Den största lokalen i markplan, är uthyrd till Babyexperten AB, vilka säljer barnvagnar och med dessa tillhörande detaljer.

Den nästa största lokalen i markplan har under året bytt hyresgäst till Svensk Mobiltjänst AB.

Kafélokalen hyrs alltjämt av Mandala Café.

Den fjärde lokalen är garaget. Delar av den har hyrts av Babyexperten AB och utnyttjas som lager. En del av garageplatsen är ombyggd till källarförråd enligt ovan. Den kvarvarande delen av garaget är sedan hösten 2012 uthyrd till Babyexperten AB och fungerar som lager.

Föreningen hyr nu ut samtliga befintliga hyreslokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har sju (7) lägenheter överlåtits, varav sex (6) via köp av extern part och en överlåtelse har skett till 50% av lägenheten till maka via gåva.

Underhåll och reparationer

Under året har erforderligt underhåll och reparationer utförts.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-	959 960
Årets förlust	-	518 285
	-	<u>1 478 245</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överföres	-	<u>1 478 245</u>
	-	1 478 245

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Årets resultat medger ej avsättning till fonden för yttre underhåll.

Brf Killingen 138

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 593 037	1 592 459
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-997 978	-774 031
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-112 430	-116 552
Avskrivningar	Not 3	-118 065	-99 755
Summa fastighetskostnader		-1 228 473	-990 338
Rörelseresultat		364 564	602 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	17 808	25 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-900 657	-854 891
Summa finansiella poster		-882 849	-829 578
Resultat efter finansiella poster		-518 285	-227 457
Inkomstskatt		0	9 630
Årets resultat		-518 285	-217 827

Brf Killingen 138

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	41 402 597	41 236 512
Mark och markanläggningar	Not 7	25 094 545	25 094 545
		<u>66 497 142</u>	<u>66 331 057</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 497 142</u>	<u>66 331 057</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		55 115	58 085
Avräkningskonto HSB Stockholm		234 460	0
Övriga fordringar	Not 8	4 183	6 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	41 449	24 935
		<u>335 207</u>	<u>89 146</u>
Kassa och bank	Not 10	1 001 626	1 654 700
Summa omsättningstillgångar		<u>1 336 833</u>	<u>1 743 846</u>
Summa tillgångar		<u>67 833 975</u>	<u>68 074 903</u>

Brf Killingen 138**Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 940 428	44 940 428
Upplåtelseavgifter		7 032 650	7 032 650
		<u>51 973 078</u>	<u>51 973 078</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-959 960	-742 134
Årets resultat		-518 285	-217 827
		<u>-1 478 245</u>	<u>-959 961</u>
Summa eget kapital		<u>50 494 833</u>	<u>51 013 117</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 500 000	16 500 000
Leverantörsskulder		97 779	5 512
Skatteskulder		222 592	225 426
Övriga skulder	Not 13	194 580	97 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 190	233 798
Summa skulder		<u>17 339 141</u>	<u>17 061 786</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>67 833 975</u>	<u>68 074 903</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Killingen 138**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 0,25% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 0,25%-5% per år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	40 000	39 999
Sociala kostnader	12 568	12 567
	<u>52 568</u>	<u>52 566</u>
Revisorer		
Totalt	<u>52 568</u>	<u>52 566</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Killingen 138

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	890 640	892 346
Hyror	682 158	681 248
Övriga intäkter	20 239	18 865
Bruttoomsättning	<u>1 593 037</u>	<u>1 592 459</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	52 568	52 566
Fastighetsskötsel och lokalvård	110 476	106 055
Reparationer	168 460	40 305
El	41 362	41 690
Uppvärmning	331 571	292 224
Vatten	34 368	26 377
Sophämtning	20 819	30 613
Fastighetsförsäkring	46 506	33 060
Kabel-TV	6 076	7 462
Förvaltningsarvoden	94 799	75 333
Övriga driftskostnader	90 973	68 345
	<u>997 978</u>	<u>774 031</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	81 200	81 200
Om- och tillbyggnad	36 865	18 555
	<u>118 065</u>	<u>99 755</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	498	0
Ränteintäkter skattekonto	15	0
Övriga ränteintäkter	17 295	25 313
	<u>17 808</u>	<u>25 313</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	591 600	854 891
Ränteswap kostnader	307 502	0
Övriga räntekostnader	1 555	0
	<u>900 657</u>	<u>854 891</u>

Brf Killingen 138

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	41 577 574	41 577 574			
Årets investeringar	284 150	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 861 724	41 577 574			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-341 062	-241 307			
Årets avskrivningar	-118 065	-99 755			
Utgående avskrivningar	-459 127	-341 062			
Bokfört värde	41 402 597	41 236 512			
Taxeringsvärde					
Byggnader	20 200 000	20 200 000			
Mark	19 729 000	19 729 000			
	39 929 000	39 929 000			
Not 7 Mark och markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde mark	25 094 545	25 094 545			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 094 545	25 094 545			
Bokfört värde	25 094 545	25 094 545			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 183	6 126			
	4 183	6 126			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsskötsel	9 648	0			
Ekonomiförvaltning	13 462	0			
Vatten	2 083	0			
Kabel-TV	1 532	1 506			
Takjour Entreprenad AB	0	3 538			
Återbäring skatt på ränteintäkter	0	9 630			
Fastighetsförsäkringar	14 724	10 261			
	41 449	24 935			
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	497	497			
Nordea affärskonto	3 411	673 779			
Nordea sparkonto	997 719	980 425			
	1 001 626	1 654 700			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 940 428	7 032 650	0	-742 134	-217 827
Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-217 826	217 827
Årets resultat					-518 285
Belopp vid årets slut	44 940 428	7 032 650	0	-959 960	-518 285

Brf Killingen 138**Noter****2012-12-31 2011-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788500048	3,64%	Rörligt	1 500 000	1 500 000
Nordea Hypotek	39788523137	3,64%	Rörligt	7 500 000	0
Nordea Hypotek	39788523145	3,64%	Rörligt	7 500 000	0
				16 500 000	1 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 000 000

Not 13 Övriga skulder

Moms	21 953	24 423
Depositioner	172 627	72 627
	194 580	97 050

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

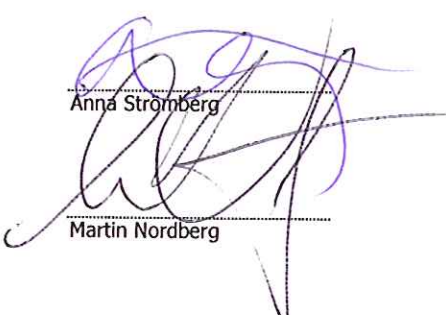
Upplupna räntekostnader	93 325	74 535
Förutbetalda hyror och avgifter	76 543	108 194
El	3 606	0
Fjärrvärme	54 443	0
Snörenhållning	11 144	0
Löpande underhåll	33 254	0
Juristarvode	51 876	0
Övriga upplupna kostnader	0	51 069
	324 190	233 798

Stockholm, den 5/5-13


 Anna Strömberg


 Gian Ghigliotto Marquez


 Julia Kronlund


 Martin Nordberg


 Rebecca Lemberger


 Samara Amir Wardi

Vår revisionsberättelse har 2013 05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


 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 2012.

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 revisionsstandard 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 2012 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 2012.

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.

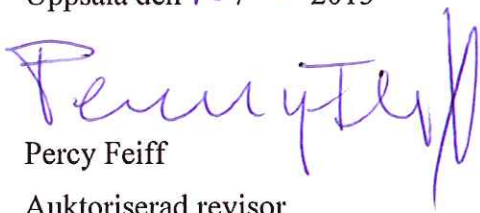
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 15/5 2013



Percy Feiff

Auktoriserad revisor