

Årsredovisning

för



BRF KILLINGEN 138

769614-9702

Räkenskapsåret

2009

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11

Styrelsen för BRF KILLINGEN 138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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

Lena Ringström	ordförande
Katarina Karlsson	sekreterare (avgick den 28 juni-09)
Björn Blomgren	kassör
Jimmy Norlander	ledamot
Olle Salomonson	ledamot (avgick den 9 juni -09)
Robert Berglund	suppleant
Ina Wirdemo	suppleant
Henrik Fahlquist	sekreterare (vald extra årsmöte den 30/8 -09)
Anne Marie Siverstrand	valberedning (samman kallande)
Torbjörn Svensson	valberedning

Revisorer

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

Föreningsfrågor

Fastigheten var i stort behov av stambyte och styrelsen fick därför hjälp av P.O.S (P.O.S Konsult & Fastighetsvård AB) att inhämta offerter från olika projektledare. Utifrån dessa har styrelsen valt **Krister Norlin ÅF** (Ångpanneföreningen) som projektledare för stambytet som startade under september 2009. Som Byggfirma för stambytet valdes **Gårdets Bygg AB** med platschef Dick Johansson. Årsmötet 30 mars 2009 beslutade att godkänna styrelsens förslag på projektledare och byggfirma enligt ovan. Informationsmöte angående stambytet hölls den 1 juli 2009 i Johannes församlingssal. Arbetet beräknas vara klart för slutbesiktning den 28 april 2010.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Annika Laurin på Upplands Företagsförvaltning HB. Fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och städning har utförts av P.O.S.

Styrelsen har under 2009/2010 haft 18 styrelsemöten, samtliga protokollförda. Utöver styrelsemötena har ordförande haft ett antal möten med Nordea och P.O. S samt deltagit i möten i samfällighetens styrelse(gården). Bisittare och rådgivare har varit Peo Danielsson, P.O.S.

Under året har ordförande också haft olika möten med Gärdets Bygg, ÅF samt deltagit i samtliga byggmöten, 16 till antalet.

Ordförande har också haft möten, samtal via mejl och telefon med Fastighetsägarnas jurist angående tvister med lokalhyresgäster. Konflikter med dessa har tagit kraft, tid och kostat föreningen stora pengar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget if. Två incidenter har skett under året.

Påkört och skadat balkongräcke vån 1, har åtgärdats och viss ersättning utföll från TFF (trafikförsäkringsföreningen).

Vattenskada åtgärdad i 4 lägenheter. Styrelsen har sökt ersättning för självrisk. Värmepump utbytt i samband med vattenskadan och styrelsen har sökt ersättning för kostnaden för värmepump. Thorsten Grahn, POS har fått uppdraget att handha ärendet.

Fastighets och lägenhetsfördelning

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

Byggår: 1936/37

Fastigheten omfattar 2503 kvm total yta.

Fastigheten består av 36 lägenheter, varav 31st BR och 5 tomma lägenheter.

-6st - Ett rum med kokvrå.

-18st - Ett rum och kök.

-12st - Två rum och kök.

Av dessa har styrelsen beslutat sälja fyra lägenheter som tillhör föreningen. Mäklare har redan kontaktats. Föreningen kan om så medlemmarna önskar använda den femte tomma lägenheten 1003 på plan 1 till gästlägenhet och sammanträdesrum. Den kan då säljas senare vid behov om så önskas.

Lokaler

Till fastigheten hör fyra lokaler som varit/är uthyrda. Terräng har sagt upp sig och flyttade ut den 31 januari 2010. Butiksloken i gatuplanet är tömd och är planerad att hyras ut så snart som möjligt.

Källarlokalen är tömd och kan om så medlemmar önskar, användas som garage. Styrelsen har påbörjat undersökning om möjlighet och intresse finns för att använda lokalen som garage. Thorsten Grahn POS har fått uppdrag att ta reda på vad som krävs, hur många bilar som får plats samt vilken inkomst föreningen i så fall kommer att få.

Under 2009 övertogs caféet av ny hyresgäst. Lokal (54m³) som hyrts av Företagsbilar är nu tömd. Vägg byggs upp mellan FB och vårt garageutrymme. Väggen byggs av Gärdets Bygg.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 Bostadsrätter överlåtits och 8 nya personer har godkänts som medlemmar i föreningen. 5 medlemmar har flyttat och 1 medlem har avlidit.

Underhåll och reparationer

En av tvättmaskinerna har åter reparerats för sista gången.

Caféet har fått renovering av eldragningar, en toalett har installerats samt värme/ventilation har åtgärdats. Dörrpartiet har justerats.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	155 504
årets förlust	-98 702
	56 802

disponeras så att

i ny räkning överföres	56 802
------------------------	--------

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	1	1 911 229 1 911 229	1 347 616 1 347 616
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-997 134	-447 567
Personalkostnader	3	-15 770	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-81 199	-56 353
		-1 094 103	-503 920
Rörelseresultat		817 126	843 696
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	19 053	16 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-929 871	-700 076
		-910 818	-683 571
Resultat efter finansiella poster		-93 692	160 125
Resultat före skatt		-93 692	160 125
Skatt		-5 010	-4 621
Årets resultat		-98 702	155 504

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 758 662	57 553 078
		61 758 662	57 553 078
Summa anläggningstillgångar		61 758 662	57 553 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 775	2 555
Övriga fordringar	7	234 536	7 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 361	8 914
		268 672	18 569
<i>Kassa och bank</i>		540 446	3 862 868
Summa omsättningstillgångar		809 118	3 881 437
SUMMA TILLGÅNGAR		62 567 780	61 434 515

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 890 591	40 890 591
Upplåtelseavgifter		186 795	186 795
		41 077 386	41 077 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		155 504	0
Årets resultat		-98 702	155 504
		56 802	155 504
Summa eget kapital		41 134 188	41 232 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 458	12 780
Aktuella skatteskulder		120 092	4 621
Övriga kortfristiga skulder	11	10 340	50 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	170 702	133 692
Summa kortfristiga skulder		433 592	201 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 567 780	61 434 515
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
		20 000 000	20 000 000
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 redovisningssed. 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 ekonomiska livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning från 1 januari 2009 med 26,3 %. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande för beskattningsår som påbörjats före den 1 januari 2009. (28%).

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2009	2008
Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	790 908	515 700
Hyror lokaler	960 306	714 032
Hysesintäkter	157 048	107 484
Övriga intäkter	2 967	10 400
	1 911 229	1 347 616

Not 2 Driftskostnader

	2009	2008
Belysning	50 447	111 865
Värme	280 974	87 006
Vatten och avlopp	35 247	30 397
Fastighetsskatt	110 462	0
Fastighetsförsäkring	27 797	18 733
Kabel-TV	5 016	3 616
Renhållning	39 325	16 560
Städning	20 282	28 938
Fastighetsskötsel	53 461	37 490
Rep och underhåll fastighet	118 404	39 434
Energideklaration	5 307	0
Servicekontrakt	7 748	2 140
Porto, kopior mm	4 909	1 885
Diverse omkostnader	24 154	7 494
Ekonomisk förvaltning	48 582	37 185
Övr fastighetskostnader	18 199	11 633
Förbrukningsinventarier	1 518	9 259
Telefon	353	0
Revisionsarvode	7 665	0
Konsultarvoden	137 285	3 933
	997 135	447 568

Not 3 Styrelsearvoden

	2009	2008
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	12 000	0
	12 000	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 770	0
	3 770	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 770	0

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Övriga ränteintäkter	19 053	16 505
	19 053	16 505

Not 5 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader	929 871	700 076
	929 871	700 076

Not 6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	32 514 886	32 514 886
Mark	25 094 545	25 094 545
Stamreovering	4 286 784	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 896 215	57 609 431
Ingående avskrivningar	-56 353	0
Årets avskrivningar	-81 200	-56 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 553	-56 353
Utgående redovisat värde	61 758 662	57 553 078
Taxeringsvärden byggnader	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden mark	14 667 000	14 667 000
	33 667 000	33 667 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Momsfordran	234 536	0
Övriga poster	0	7 100
	234 536	7 100

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring för fastighet	8 070	7 714
Com Hem AB	1 356	1 200
Upplupna intäkter	19 935	0
	29 361	8 914

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 890 591	186 795	0	155 504
Disposition av föregåendeårs resultat:			155 504	-155 504
Årets resultat				-98 702
Belopp vid årets utgång	40 890 591	186 795	155 504	-98 702

Not 10 Långfristiga skulder

Föreningen har betalat en snittränta på c:a 4,5% 2009 p g a upplägget med ränteswappar.

Långgivare	Skuldbelopp
Nordea	5 000 000 kr
Nordea	7 500 000 kr
Nordea	7 500 000 kr
Nordea	1 000 000 kr

Ackumulerad låneskuld per den 31/12 - 2009: 21 000 000 kr

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Faktura Företagsbilar i Sthlm AB	10 220	0
Saldo skattekonto	120	0
Momsskuld	0	50 532
	10 340	50 532

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna utgiftsräntor	66 978	75 088
Försk bet hyror/ avgifter	10 490	0
Övr interimsskulder	93 234	58 604
	170 702	133 692

Stockholm den / 2010.

Henrik Fahlquist

Lena Ringström

Björn Blomgren

Jimmy Norlander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010.

Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag till styrelse 2010-2011



Ordförande: Martin Nordberg	5 tr	ja
Sekreterare: Boel Hynning	5 tr	ja
Kassör: Cecilia Linder	3 tr	ja
Ledamot: Henrik Fahlquist	2 tr	ja
Ledamot: Gian Ghigliotto	2 tr	ja
Suppleant: Gabriella Dinnetz	3 tr	ja
Suppleant: Robert Berglund	2 tr	ja
Suppleant: (vakant) <i>Sannar</i>		ja

bank

Annemarie Siverstrand, sammankallande

Torbjörn Svensson



Underhåll och reparationer

Sittande styrelse har under verksamhetsåret ägnat mycket tid och kraft åt stambytet som på börjades september 2009 och avslutas under april 2010.

Föreningsfrågor

- Stadgar bör ses över och eventuella stadgeändringar bör vara föreslagna till nästa årsmöte 2011 och därefter inskickade till Bolagsverket för godkännande
- Trivselregler bör skrivas och förslag godkänns under årsmöte 2011

Butiker

- Lokalen i gatuplanet bör i det snaraste hyras ut
- Källarlokalen bör snarast göras om till garage eller hyras ut till annan verksamhet

Övriga åtgärder som planeras

- Radonmätning ska ske före **31 januari 2011**, P.O.S. tillhandahåller mätinstrument

Frågor angående samfälligheten (gården)

- Sophanteringen måste ses över både i vårt hus och i samfälligheten. Ny lösning måste utarbetas
- Gårdens bjälklager är i dåligt skick. Detta kommer bli kostsamt och det kommer att krävas samarbete i samfällighetens styrelse

Framtida renoveringar

- Besiktning av tak och åtgärda ev. läckor (läcka finns i lgh.1036)
- Värme och ventilation
- Besiktning av fönster och eventuella åtgärder
- Målning av balkongräcken

Styrelsen à april 2010

Lena Ringström
Björn Blomgren
Jimmy Norlander
Katarina Karlsson
Olle Salomonson
Henrik Fahliquist
Robert Berglund
Ina Wirdemo