

# Årsredovisning

för



## **BRF KILLINGEN 138**

769614-9702

Räkenskapsåret

2010

### **Innehållsförteckning**

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

Styrelsen för BRF KILLINGEN 138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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
Henrik Fahlquist	ledamot
Gian Ghigliotto	ledamot
Boel Hynning	ledamot (avgick aug 2010)
Cecilia Linder	ledamot (avgick september 2010)
Robert Berglund	suppleant
Samara Wardi	suppleant
Gabriella Dinnetz	suppleant
Anne Marie Siverstrand	valberedning
Inger Atterstam	valberedning

### Revisor

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

### Föreningsfrågor

Fastigheten genomgick slutfasen av stambyte (vilket påbörjades 2009) under maj-juni 2010. Slutbesiktning genomfördes juni 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 haft 12 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.

Från före detta lokalhyresgästen Företagsbilar har inkommit krav på att betala skadestånd för den uppsägning som gjordes 2009. Föreningen har efter rådgivning från nämnda jurist valt att betala en årshyra, vilket uppgick till 27 852 kr.

Styrelsen har under 2010/2011 påbörjat arbete för att, med stämmans godkännande, genomföra konvertering av vindsutrymmet till ytterligare lägenheter. Extra föreningsstämma har med kvalificerad majoritet tagit ett första beslut för att genomföra detta.

Under 2011 skall radonmätning genomföras under två månader med start 1 september.

Under året har föreningen upptagit 2 st nya kortfristiga lån på 4 000 000 sek.  
Föreningen har under året amorterat av lånen med totalt 7 500 000 sek.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget if. Två incidenter har inträffat; Vattenskada i två lägenheter, vilka har åtgärdats.

### **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

Fem lägenheter som under 2009/2010 ägdes av föreningen och hyrdes ut som hyresrätter såldes under år 2010.

### **Lokaler**

Till fastigheten hör fyra lokaler varav 3 är uthyrda. Den största lokalen i markplan, som tidigare hyrdes av Terräng, är nu uthyrd till Babyexperten AB, vilka säljer barnvagnar och med dessa tillhörande detaljer.

Caféet har hyrts av MaCi Café vilka nu kommer att överlåta verksamheten på annan näringsidkare. Kontrakt håller på att upprättas i skrivande stund.

Den fjärde lokalen är garaget. Denna har inte hyrts ut med tanke på att den kommer att, till del, behöva vara tillgänglig för nya förråd om förslaget att bygga vindslägenheter går igenom.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 13 lägenheter överlåtits och 15 st nya personer har godkänts som medlemmar i föreningen.

### **Underhåll och reparationer**

Stambytet genomfördes som planerat och slutbesiktigades juni 2010.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	56 802
årets förlust	-798 936
	<b>-742 134</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-742 134
------------------------	----------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 312 493 <b>1 312 493</b>	1 911 229 <b>1 911 229</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 017 462	-997 134
Personalkostnader	3	-52 568	-15 770
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-103 754	-81 199
		<b>-1 173 784</b>	<b>-1 094 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>138 709</b>	<b>817 126</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 528	19 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-947 173	-929 871
		<b>-937 645</b>	<b>-910 818</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-798 936</b>	<b>-93 692</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-798 936</b>	<b>-93 692</b>
Skatt		0	-5 010
<b>Årets resultat</b>		<b>-798 936</b>	<b>-98 702</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 430 812	61 758 662
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 071	4 775
Övriga fordringar	7	117 932	234 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 494	29 361
		<b>197 497</b>	<b>268 672</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 197 257	540 446
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 394 754</b>	<b>809 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 825 566</b>	<b>62 567 780</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		44 940 428	40 890 591
Upplåtelseavgifter		6 582 650	186 795
		<b>51 523 078</b>	<b>41 077 386</b>
<i><b>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		56 802	155 504
Årets resultat		-798 936	-98 702
		<b>-742 134</b>	<b>56 802</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 780 944</b>	<b>41 134 188</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	17 500 000	21 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 479	132 458
Aktuella skatteskulder		224 345	120 092
Övriga kortfristiga skulder	11	116 603	10 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	192 195	170 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>544 622</b>	<b>433 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 825 566</b>	<b>62 567 780</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	20 000 000
		<b>25 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 %.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>		
Medlemsavgifter	818 890	790 908
Hyror lokaler	487 455	960 306
Hysesintäkter	0	157 048
Övriga intäkter	6 148	2 967
	<b>1 312 493</b>	<b>1 911 229</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2010	2009
Belysning	95 595	50 447
Värme	324 860	280 974
Vatten och avlopp	39 711	35 247
Fastighetsskatt	108 872	110 462
Fastighetsförsäkring	27 839	27 797
Kabel-TV	5 757	5 016
Renhållning	40 767	39 325
Städning	7 783	20 282
Fastighetsskötsel	147 341	53 461
Rep och underhåll fastighet	34 287	118 404
Energideklaration	0	5 307
Servicekontrakt	6 433	7 748
Porto, kopior mm	3 002	4 909
Medlemsavgift SBC	4 971	0
Diverse omkostnader	3 346	24 154
Ekonomisk förvaltning	53 936	48 582
Övr fastighetskostnader	21 734	18 199
Förbrukningsinventarier	0	1 518
Telefon	1 121	353
Revisionsarvode	8 375	7 665
Konsultarvoden	81 731	137 285
	<b>1 017 461</b>	<b>997 135</b>

**Not 3 Styrelsearvoden**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse	40 000	12 000
	<b>40 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 568	3 770
	<b>12 568</b>	<b>3 770</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>52 568</b>	<b>15 770</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Övriga ränteintäkter	9 528	19 053
	<b>9 528</b>	<b>19 053</b>

**Not 5 Räntekostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader	947 173	929 871
	<b>947 173</b>	<b>929 871</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	32 514 886	32 514 886
Mark	25 094 545	25 094 545
Stamreovering	9 021 579	4 286 784
Renovering	41 109	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 672 119</b>	<b>61 896 215</b>
Ingående avskrivningar	-137 553	-56 353
Årets avskrivningar	-103 754	-81 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-241 307</b>	<b>-137 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 430 812</b>	<b>61 758 662</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 000 000
Taxeringsvärden mark	19 729 000	14 667 000
	<b>39 329 000</b>	<b>33 667 000</b>

### Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Momsfordran	117 932	234 536
	<b>117 932</b>	<b>234 536</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring för fastighet	8 138	8 070
Com Hem AB	1 356	1 356
Upplupna intäkter	0	19 935
	<b>9 494</b>	<b>29 361</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 890 591	186 795	155 504	-98 702
Ökning av insatskapital	4 049 837	6 395 855		
Disposition av föregåendeårs resultat:			-98 702	98 702
Årets resultat				-798 936
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 940 428</b>	<b>6 582 650</b>	<b>56 802</b>	<b>-798 936</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

Föreningen har betalat en snittränta på c:a 4,70% 2010 p g a upplägget med ränteswapar.

Långgivare	Skuldbelopp
Nordea	2 500 000 kr
Nordea	7 500 000 kr
Nordea	7 500 000 kr

Akkumulerad låneskuld per den 31/12 - 2010: 17 500 000 kr

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Faktura Företagsbilar i Sthlm AB	10 220	10 220
Deposition objekt 2402	72 627	0
Momskontot	33 756	0
	<b>116 603</b>	<b>10 220</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	63 913	66 978
Försk bet hyror/ avgifter	7 000	10 490
Övr interimsskulder	121 282	93 234
	<b>192 195</b>	<b>170 702</b>

Stockholm den 2011.

Henrik Fahlquist

Gian Ghigliotto

Boel Hynning

Cecilia Linder

Martin Nordberg

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2011.

Percy Feiff  
Auktoriserad revisor