

Org Nr: 769614-9702

Styrelsen för Brf Killingen 138

Org.nr: 769614-9702

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

BRF Killingen 138
Org.nr 769614-9702

Styrelsen för BRF Killingen 138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 bostadsinnehavare.

Styrelse:

Julia Kronlund, Ordförande
Rebecca Lemberger, Ledamot
Samara Wardi, Ledamot,
Gian Gighliotto, Ledamot
Johannes Nordqvist, Ledamot
Robert Berglund, Suppleant
Gabriella Dinnetz, Suppleant
Olof Willner, Suppleant
Ann Marie Siverstrand, Valberedning
Inger Atterstam, Valberedning

Revisor:

Percy Feiff, auktoriserad revisor

Föreningsfrågor:

Under året har ett omfattande vindsbygge pågått. Två vindslägenheter har byggts på den yta som tidigare användes för vindsförråd. Lägenheterna är 117 kvm respektive 119 kvadratmeter. Bygget blev färdigställt i december 2013.

I samband med vindsbygget har även hissen lyfts ytterligare en våning. Den har i samband med detta anpassats till Boverkets krav på hissar.

I slutet av året beslutades om en avgiftshöjning med 15% för att möjliggöra ett önskvärt kassaflöde.

Styrelsen har haft 12 antal styrelsemöten under 2013. Utöver detta har ett stort antal informella möten och telefonsamtal ägt rum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Fastighets- och lägenhetsfördelning:

Fastighetens beteckning är Killingen 40 på Sveavägen 138 i Stockholm i Johannes Församling i Stockholms Stad, Stockholms Län.

Byggår: 1936/37

Fastigheten omfattar 2503 kvm yta.

I samband med vindsbygget tillkom två lägenheter som gör att det nu är 38 stycken lägenheter i huset. Detta medförde även att andelstalen räknades om.

Lokaler:

Till fastigheten hör fyra stycken lokaler, samtliga är uthyrda till sin helhet. Den största lokalen, i markplan, är uthyrd till Babyexperten AB vilka säljer barnvagnar och med dessa tillhörande detaljer. Babyexperten hyr även del av den garageyta som tillhör fastigheten för att disponera som lager. Resterande garageyta är ombyggt till källarförråd och används av föreningens medlemmar. Den näst största lokalen har under året bytt hyresgäst till Cmeds Group KB som utför medicinska behandlingar samt säljer diverse naturläkemedel. Den sista och fjärde lokalen är en kafélokal som också den bytt hyresgäst. Där erbjuder China Café AB kinesisk mat och möjligheter att spela det kinesiska spelet Mahjong.

Föreningen hyr ut samtliga lokaler som finns att tillgå i huset.

Lägenhetsöverlåtelser:

Under perioden har nio (9) lägenheter överlåtit, samtliga via köp av extern part. Utöver detta har två (2) lokaler överlåtit.

Underhåll och reparationer:

Under året har erforderligt underhåll och reparationer genomförts. Bl.a. har en värmereglering genomförts i samtliga lägenheter inkl. byte av termostater för att skapa en bättre anpassad innetemperatur.

Förslag till behandling av ansamlad förlust**Stämman har att ta ställning till:**

Ansamlad förlust	-	1 478 245
Årets förlust	-	142 677
	-	<u>1 620 922</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överföres	-	<u>1 620 922</u>
	-	1 620 922

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

Brf Killingen 138

		2013-01-01	2012-01-01
Resultaträkning		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 882 514	1 593 037
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 047 746	-997 978
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-122 320	-112 430
Avskrivningar	Not 3	-118 065	-118 065
Summa fastighetskostnader		<u>-1 288 131</u>	<u>-1 228 473</u>
Rörelseresultat		594 383	364 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	20 862	17 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-757 922	-900 657
Summa finansiella poster		<u>-737 060</u>	<u>-882 849</u>
Årets resultat		-142 677	-518 285

Brf Killingen 138

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	41 284 532	41 402 597
Mark och markanläggningar	Not 7	<u>25 094 545</u>	<u>25 094 545</u>
		66 379 077	66 497 142
Summa anläggningstillgångar		<u>66 379 077</u>	<u>66 497 142</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		60 571	55 115
Avräkningskonto HSB Stockholm		429 441	234 460
Övriga fordringar	Not 8	762 908	4 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>46 991</u>	<u>41 449</u>
		1 299 911	335 207
Kassa och bank	Not 10	1 562 414	1 001 626
Summa omsättningstillgångar		<u>2 862 325</u>	<u>1 336 833</u>
Summa tillgångar		<u>69 241 402</u>	<u>67 833 975</u>

Brf Killingen 138

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 750 428	44 940 428
Upplåtelseavgifter		6 582 650	7 032 650
		<u>56 333 078</u>	<u>51 973 078</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 478 245	-959 960
Årets resultat		-142 677	-518 285
		<u>-1 620 921</u>	<u>-1 478 245</u>
Summa eget kapital		<u>54 712 157</u>	<u>50 494 833</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 800 000	16 500 000
Leverantörsskulder		95 599	97 779
Skatteskulder		234 750	222 592
Övriga skulder	Not 13	185 531	194 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	213 365	324 190
Summa skulder		<u>14 529 245</u>	<u>17 339 141</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>69 241 402</u>	<u>67 833 975</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

	2013-01-01	2012-01-01
Kassaflödesanalys	2013-12-31	2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-142 677	-518 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	118 065	118 065
Kassaflöde från löpande verksamhet	-24 612	-400 220
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-769 723	-11 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-109 896	277 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	-904 231	-134 464
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-284 150
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-284 150
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 700 000	0
Inbetalda insatser	4 360 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 660 000	0
Årets kassaflöde	755 769	-418 614
Likvida medel vid årets början	1 236 086	1 654 700
Likvida medel vid årets slut	1 991 855	1 236 086

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 mellan 0,25%-5% per 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 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 568	12 568
	<u>52 568</u>	<u>52 568</u>
Totalt	<u>52 568</u>	<u>52 568</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Killingen 138

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	896 096	890 640
Hyror	915 726	682 158
Övriga intäkter	70 692	20 239
Bruttoomsättning	<u>1 882 514</u>	<u>1 593 037</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	52 568	52 568
Fastighetsskötsel och lokalvård	107 909	110 476
Reparationer	106 170	168 460
El	37 744	41 362
Uppvärmning	349 804	331 571
Vatten	34 596	34 368
Sophämtning	20 333	20 819
Fastighetsförsäkring	55 095	46 506
Kabel-TV	6 133	6 076
Förvaltningsarvoden	55 222	94 799
Övriga driftskostnader	222 172	90 973
	<u>1 047 746</u>	<u>997 978</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	81 200	81 200
Om- och tillbyggnad	36 865	36 865
	<u>118 065</u>	<u>118 065</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	518	498
Ränteintäkter skattekonto	19	15
Övriga ränteintäkter	20 325	17 295
	<u>20 862</u>	<u>17 808</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	421 882	591 600
Ränteswap kostnader	334 119	307 502
Övriga räntekostnader	1 921	1 555
	<u>757 922</u>	<u>900 657</u>

Brf Killingen 138

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 861 724	41 577 574
Årets investeringar	0	284 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 861 724</u>	<u>41 861 724</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-459 127	-341 062
Årets avskrivningar	<u>-118 065</u>	<u>-118 065</u>
Utgående avskrivningar	-577 192	-459 127
Bokfört värde	41 284 532	41 402 597
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 000 000	20 200 000
Mark	<u>22 876 000</u>	<u>19 729 000</u>
	46 876 000	39 929 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	<u>25 094 545</u>	<u>25 094 545</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 094 545</u>	<u>25 094 545</u>
Bokfört värde	25 094 545	25 094 545
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 908	4 183
Försäljning råvind	<u>760 000</u>	<u>0</u>
	762 908	4 183
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsskötsel	10 115	9 648
Ekonomiförvaltning	13 629	13 462
Vatten	0	2 083
Kabel-TV	1 535	1 532
Fastighetsförsäkring	16 087	14 724
Snörenhållning	<u>5 625</u>	<u>0</u>
	46 991	41 449
Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	497	497
Nordea affärskonto	1 494	3 411
Nordea sparkonto	<u>1 560 423</u>	<u>997 719</u>
	1 562 414	1 001 627

Brf Killingen 138

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
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	-959 960	-518 285
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-518 285	518 285
	Försäljning lägenheter	4 810 000	-450 000	0	0	0
	Årets resultat					-142 677
	Belopp vid årets slut	49 750 428	6 582 650	0	-1 478 245	-142 677
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788523137	2,77%	2014-05-27	7 500 000	0
	Nordea Hypotek	39788523145	2,77%	2014-02-28	6 300 000	0
					13 800 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 800 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 800 000
Not 13	Övriga skulder					
	Moms				51 104	21 953
	Depositioner				134 427	172 627
					185 531	194 580
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				56 046	93 325
	Förutbetalda hyror och avgifter				80 106	76 543
	EI				3 738	3 606
	Fjärrvärme				49 375	54 443
	Vatten				4 069	0
	Snörenhållning				0	11 144
	Underhåll och reparationer				11 406	33 254
	Juristarvode				0	51 876
	Övriga upplupna kostnader				8 625	0
					213 365	324 190

Brf Killingen 138

Noter

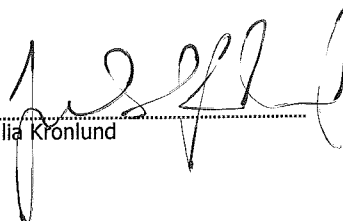
2013-12-31

2012-12-31

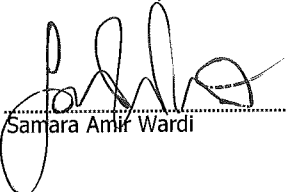
Stockholm, den 30/3-14


.....
Gian Ghigliotto Marquez

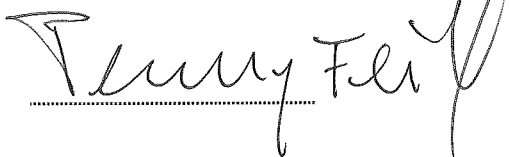

.....
Johannes Nordqvist


.....
Julia Kronlund


.....
Rebecca Lemberger


.....
Samara Amir Wardi

Min revisionsberättelse har 2 - 4 - 2014 jämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Killingen 138

Org.nr 769614-9702

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 138 för räkenskapsåret 2013.

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 2013-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Killingen 138 för räkenskapsåret 2013.

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 2/4 2014


Percy Feiff
Auktoriserad revisor