

Kallelse till föreningsstämma

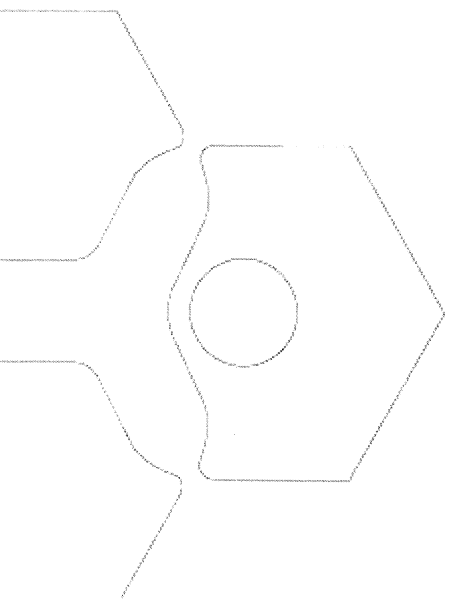
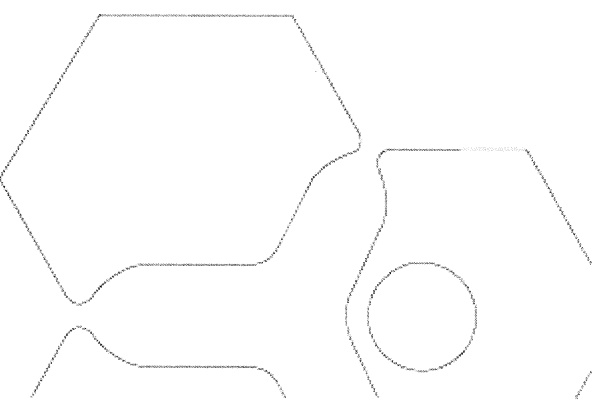
Datum och tid: Torsdag den 26 maj 2011 kl. 19:00
Lokal: På gården

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorenas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. -Utredning av vindförsäljning - Behov av barnvagnsförråd
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 28 april 2011

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Killingen 11 upa



Årsredovisning

Bostadsföreningen Killingen 11 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 1999-09-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KILLINGEN 11	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.

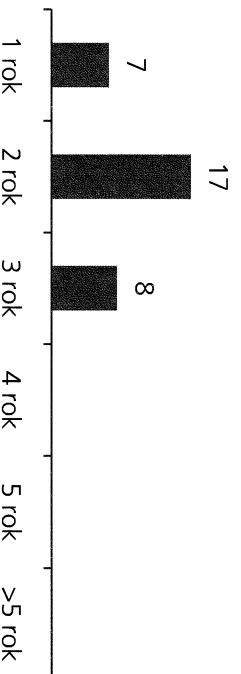
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2002 kvadrater, varav 2002 kvadrater utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Bastu

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1998 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Radonmätning	2010 - 2015	
Energideklaration	2008	
Spolning av stammar	2008 - 2014	Alla stammar spolade
Ny värmeväxlare installerad	2007	
Renovering av dörrar i entréer och trapphus	2004	
Ny ventilation i tvättstugan	2004	
Renovering av bastun	2004 - 2012	
Ommålning av tvättstugan	2004	
Brandvarnare utdelade	2002	
Slipning av golv i entréer och trappuppgångar	2001	
Nya balkonger	2000	5 nya balkonger 2004
Omläggning av tak	1998 - 2050	
Renovering av tvättstugan	1997 - 2012	
Fönsterrenovering	1996 - 2016	
Elstambyte	1996 - 2018	
Omputsning av fasad	1992 - 2017	
Rörstambyte	1979	3 köksstammar ej åtgärdade

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Interneteleverantör	Chello, Bredbandsbolaget, Telia m.fl.
Internat uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Erik Axelsson	Ledamot
Hans Melander	Ledamot
Siv Fohlin	Ledamot
Bernt Erik Backman	Ledamot
Gustav Karlberg	Ledamot
Nicolas Tidhammar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Patric Sobocki	Ordinarie Intern
Stina Bringby	Suppleant Intern

Valberedning

Maj Backman	Sammankallande
Mikael Kritikos	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nytt kodlås och automatisk dörröppnare har installerats på gathuset entré.

Murarna mot granfastigheterna har renoverats och målats om.

Pannrum, cykelrum, bastu och korridorer i källaren har renoverats och målats om.

Träd och buskar på gården har beskurits och en ny häck har planterats.

Utöver ovanstående har mindre underhållsarbeten genomförts.

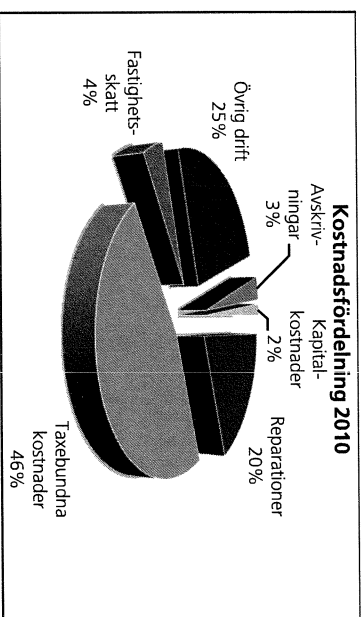
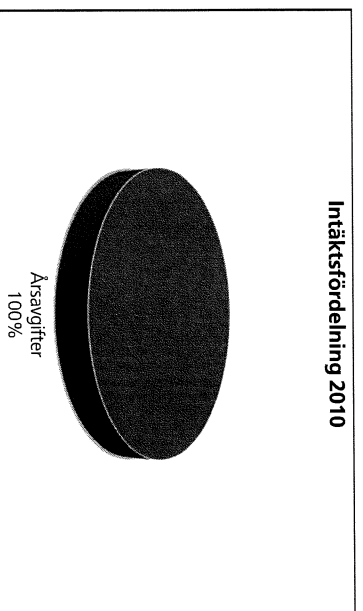
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovera entéerna och trapphusen i gatu- och gårdsfastigheterna samt skyddsrummet i gårdsfastigheten.

Funktionskontroll av ventilationen.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter
Övriga intäkter

412 kr
3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer
Taxebundna kostnader
Fastighets-skatt
Övrig drift
Avskrivningar
Kapitalkostnader

88 kr
210 kr
20 kr
114 kr
14 kr
7 kr

Yrtpgifter enligt taxeringsbesked, 2002 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	413	413	458	459
Lån/kvm bostadsrättsyta	296	304	312	320
Elkostnad/kvm totalyta	20	21	16	26
Värmekostnad/kvm totalyta	155	138	125	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	18	16

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på räntekomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-74 741
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	233 872
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 400
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	116 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll anspråk tas
att i ny räkning överförs

	127 000
	243 731

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

05

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	824 336	824 336
Övriga rörelseintäkter		6 251	4 000
		830 587	828 336
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-86 453	-43 103
Reparationer		-49 463	-76 484
Periodiskt underhåll		-127 377	0
Taxebundna kostnader		-419 895	-388 097
Övriga driftskostnader		-30 974	-29 411
Fastighetsskatt		-40 864	-40 704
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-66 235	-64 196
Personalkostnader		-44 138	-50 431
Avskrivningar		-27 564	-31 533
		-892 962	-723 959
RÖRELSERESULTAT		-62 375	104 377
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteinäkter		838	872
Räntekostnader		-13 204	-16 402
Räntebidrag		0	5
		-12 366	-15 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-74 741	88 852
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-160
		0	-160
ÅRETS RESULTAT		-74 741	88 692

	2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING		
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	1 185 168	1 212 732
Maskiner och inventarier	0	0
	1 185 168	1 212 732
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 187 968	1 215 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	51 316	51 316
Övriga fordringar	25 720	25 809
Förutbetalda kostnader	27 678	36 091
	104 714	113 216
KASSA OCH BANK		
SBC Klientmedel i SHB	734 176	631 500
	734 176	631 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	838 890	744 716
SUMMA TILLGÅNGAR	2 026 858	1 960 248

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		183 111	183 111
Upplåtelseavgifter		385 000	385 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	348 605	306 205
		916 716	874 316
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		191 472	145 179
Årets resultat		-74 741	88 692
		116 731	233 872
SUMMA EGET KAPITAL		1 033 447	1 108 188
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	576 000	592 000
		576 000	592 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	16 000	16 000
Leverantörsskulder		166 934	35 098
Skatteskulder		0	124
Upplupna kostnader	Not 9	57 027	47 048
Förutbetalda avgifter och hyror		177 450	161 790
		417 411	260 060
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 026 858	1 960 248
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	1 541 000	1 541 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Värmeanläggning	5,0%	5,0%
Balkong/terrass	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter

	2010	2009
	824 336	824 336
	824 336	824 336

Not 2

RÖRELENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel gård beställ
Snöröjning/sandning
Städning entreprenad
Myndighetstillsyn
Gemensamma utrymmen
Gård
Förbrukningsmateriel

	13 747	0
	24 109	0
	37 482	32 500
	0	6 369
	6 020	0
	4 221	2 241
	874	1 993
	86 453	43 103

Reparationer

Btf Lägenheter
Tvättstuga
Källare
Entré/trapphus
Lås
VVS
Elinstallationer
Markgård/utemiljö
Vattenskada

	3 594	0
	8 144	7 826
	2 569	0
	2 729	0
	0	5 354
	0	5 248
	3 132	0
	29 295	1 395
	0	56 661
	49 463	76 484

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

1 939 591 1 939 591
1 939 591 **1 939 591**

Utgående anskaffningsvärde

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnad

Vid årets början

-726 859 -695 326

Årets avskrivningar enligt plan

-27 564 -31 533

Utgående avskrivning enligt plan

-754 423 **-726 859**

Planenligt restvärde vid årets slut

1 185 168 **1 212 732**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

359 000 359 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

15 600 000 12 800 000

Taxeringsvärde mark

24 000 000 18 000 000

39 600 000 **30 800 000**

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

39 600 000 30 800 000
39 600 000 **30 800 000**

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

184 701 184 701

Nyanskaffningar

0 0

Utrangering/försäljning

0 0

Utgående anskaffningsvärde

184 701 **184 701**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-184 701 -184 701

Årets avskrivningar enligt plan

0 0

Utrangering/försäljning

0 0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-184 701 **-184 701**

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **0**

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring

20 059 23 888

Anticimex

4 021 0

Stockholm vatten

3 598 0

Förvaltningsarvode

0 12 203

27 678 **36 091**



**Not 6
EGET KAPITAL**

	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	0	183 111
Upplåtelseavgifter	0	385 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	0	306 205
Summa bundet eget kapital	0	874 316
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	88 692	145 179
Årets resultat	-88 692	88 692
Summa fritt eget kapital	0	233 872
Summa eget kapital	0	1 108 188

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	306 205	263 405
Reservering enligt stadgar	42 400	42 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
Årets lanspråktagande	0	0
Vid årets slut	348 605	306 205


**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**


	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag förligt
Nordea Hypotek AB	3,100 %	592 000	608 000	
Summa skulder till kreditinstitut		592 000	608 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000	-16 000	
		576 000	592 000	

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	4 580	4 511
Värme	47 706	36 000
Sophämtning	867	576
Ränta	3 874	2 391
Vatten	0	3 570
	57 027	47 048


STOCKHOLM den / 2011


Jan Erik Axelsson
Ledamot


Bertt Erik Backman
Ledamot

Siv Fohlin
Ledamot




Gustav Karlberg
Ledamot

Hans Melande
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2011


Patrik Sobocki
Revisör



REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Killingen 11

Organisationsnummer 702001-1214

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Killingen 11 för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försumelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-04-20



Patrik Sobocki

Av föreningen vald revisor

	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
BUDGET			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	824 000	824 336	824 000
Öresutjämning	0	1	0
Aterbäring Allframtid	0	6 250	4 000
	824 000	830 587	828 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställ	-10 000	-13 747	0
Snöröjning/sandning	0	-24 109	0
Städning entreprenad	-34 000	-37 482	-33 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 020	0
Gård	-4 000	-4 221	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-874	-1 000
	-49 000	-86 453	-37 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Bf Lägenheter	0	-3 594	0
Tvättstuga	0	-8 144	0
Källare	0	-2 569	0
Entré/trapphus	0	-2 729	0
Elinstallationer	0	-3 132	0
Markgård/utemiljö	0	-29 295	0
Övrigt	0	0	-100 000
	-50 000	-49 463	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	-55 099	0
Källare	0	-17 575	0
Entré/trapphus	0	-14 600	0
Lås	0	-40 103	0
	-200 000	-127 377	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-39 618	-45 000
Värme	-280 000	-310 180	-270 000
Vatten	-34 800	-35 596	-38 000
Sophämtning/renhållning	-25 500	-25 643	-25 000
Grovopor	-7 000	-8 858	-10 000
	-387 300	-419 895	-388 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 500	-26 077	-22 000
Kabel-TV	-4 400	-4 897	-4 500
	-26 900	-30 974	-26 500
Fastighetskatt			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-41 700	-40 864	-41 000
	-41 700	-40 864	-41 000

Administrativa kostnader			
Föreningskostnader	-5 000	-6 631	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-3 100	0
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 300	-48 812	-50 000
Förvaltningsarvoden övriga	-500	-973	0
Administration	-2 000	-2 189	-1 500
Korttidsinventarier	0	0	-2 000
Medlemsavgift SBC ek för	-4 400	-4 530	-4 300
	-62 200	-66 235	-60 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 500	0	-2 500
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-8 138	-8 000
	-51 500	-44 138	-46 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-14 300	-14 332	-14 300
Förbättringar	-13 200	-13 231	-13 200
	-27 500	-27 564	-27 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-896 100	-892 962	-727 300
RÖRELSERESULTAT	-72 100	-62 375	100 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	647	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	35	0
Låneräntor	-16 300	-13 203	-18 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	-1 000
	-15 300	-12 366	-18 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-87 400	-74 741	82 700
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-300	0	-300
	-300	0	-300
RESULTAT	-87 700	-74 741	82 400