

Årsredovisning

Bostadsföreningen Killingen 11 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

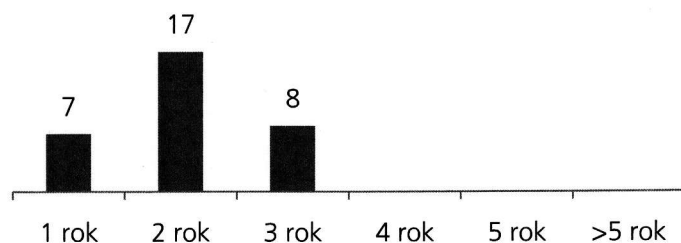
Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 002 kvadratmeter, varav 2 002 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu
Barnvagnshus
Cykelrum
Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nytt förvaringshus för barnvagnar	2011	
Radonmätning	2010 - 2015	
Omputsning av murar, bakgård och innergård. Målning av murplåt	2010 - 2011	
Energideklaration	2008	
Spolning av stammarna	2008 - 2014	Alla stammar spolade
Ny värmeväxlare installerad	2007	
Ny ventilation i tvättstugan	2004	
Renovering av dörrar i entréer och trapphus	2004	
Ommålning av tvättstugan	2004	
Renovering av bastun	2004 - 2012	
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	
Elstambyte	1996 - 2018	
Fönsterrenovering	1996 - 2016	
Omputsning av fasad	1992 - 2017	
Rörstambyte	1979	3 köksstammar ej åtgärdade

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Chello, Bredbandsbolaget, Telia m.fl.
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Rådrum AB (fr.o.m. 2012-01-01)
Lägenhetsförteckning	Rådrum AB (fr.o.m. 2012-01-01)

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stefan Nicolas Tidhammar	Ledamot
Marie Gabriella Astrid Hessel	Ledamot
Hans Erik Melander	Ledamot
Jens Morgan Haenel	Ledamot
Siv Christina Fohlin	Ledamot

Karl Gustav Filip Karlberg	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Högwall	Ordinarie Intern
Stina Bringby	Suppleant Intern

Valberedning

Maj Backman	Sammanställande
Mikael Kritikós	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byggnation av barnvagnsförvaring på bakgård.

Undersökning och inhämtande av offerter gällande entré och trapphusrenovering.

Undersökning och inhämtande av offerter gällande omdragning av el och belysning i trapphus samt ny bredband/fiber leverantör och installation.

Föreningen har bytt förvaltare. Från SBC till Rådum Mäklari & Förvaltning AB.

Gårdsstädning, justering av marktegelplattor och upprensning i rabatter, listtorkning m.m. genomfördes gemensamt av medlemmar. Dessa aktiviteter gav en uppfrysning och trivsamt gård samt nödvändig rengöring för att skapa ökad trivsel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av entréer och trapphus i gatu- och gårdsfastigheterna.

Inköp av gasolgrill samt utemöbler.

Inventering av vind och källarförråd.

Våtrumsbesiktning.

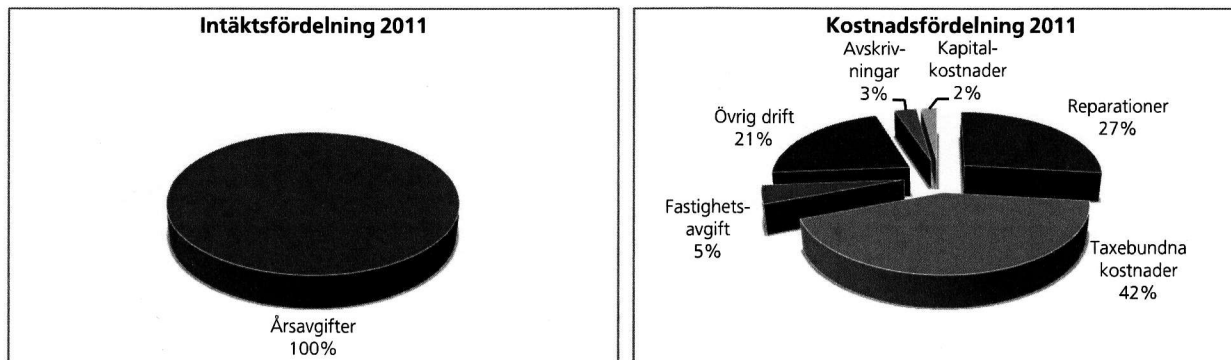
Höst/gårdsstädning;

Nyläggning av marktegel i samband med att skapa plats för gasolgrill, upprensning i rabatter, listtorkning m.m. Planerad som en medlemsaktivitet. Dessa aktiviteter ger en fräsch och trivsamt gård samt nödvändig rengöring för att skapa trivsel.

Föreningens ekonomi

Ett flertal vattenskador har belastat föreningens ekonomi de senaste 2 åren. Styrelsen ser med stor oro på hur kostnader för vattenskador har eskalerat. Vattenskador medför höga kostnader för självrisk samt även ökade försäkringspremier. Se även åtgärd under väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 002 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	413	413	413	458
Lån/kvm bostadsrättsyta	288	296	304	312
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	21	16
Värmekostnad/kvm totalyta	141	155	138	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	19	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	10	7	8	19

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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 ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-109 708
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	243 731
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 800
summa balanserat resultat	91 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	92 175
att i ny räkning överförs	183 398

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	824 336	824 336
Övriga rörelseintäkter		4 304	6 251
		828 640	830 587
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-49 377	-86 453
Reparationer		-161 057	-49 463
Periodiskt underhåll		-92 175	-127 377
Taxebundna kostnader		-395 876	-419 895
Övriga driftskostnader		-31 565	-30 974
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-41 664	-40 864
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 893	-66 235
Personalkostnader		-58 157	-44 138
Avskrivningar		-27 564	-27 564
		-919 328	-892 962
RÖRELSERESULTAT		-90 688	-62 375
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 144	838
Räntekostnader		-20 164	-13 204
		-19 020	-12 366
ÅRETS RESULTAT		-109 708	-74 741

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	1 157 604	1 185 168
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	1 157 604	1 185 168
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 160 404	1 187 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	50 516	51 316
Övriga fordringar	66 404	25 720
Förutbetalda kostnader Not 5	27 000	27 678
	143 920	104 714
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	336 368	734 176
	336 368	734 176
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	480 288	838 890
SUMMA TILLGÅNGAR	1 640 693	2 026 858

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		183 111	183 111
Upplåtelseavgifter		385 000	385 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	264 405	348 605
		832 516	916 716
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		200 931	191 472
Årets resultat		-109 708	-74 741
		91 223	116 731
SUMMA EGET KAPITAL		923 739	1 033 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	560 000	576 000
		560 000	576 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	16 000	16 000
Leverantörsskulder		41 977	166 934
Övriga kortfristiga skulder		52 299	0
Upplupna kostnader	Not 9	46 625	57 027
Förutbetalda avgifter och hyror		53	177 450
		156 954	417 411
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		1 640 693	2 026 858
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	1 541 000	1 541 000
Ansvarsförbindelser		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 anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5%
Värmeanläggning	5,00 %	5,00%
Balkong/terrass	Fullt avskriven	10,00%

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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	824 336	824 336
	824 336	824 336

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 900	0
Fastighetsskötsel gård beställning	1 673	13 747
Snöröjning/sandning	0	24 109
Städning entreprenad	34 772	37 482
Mattvätt/Hyrmattor	1 888	0
Gemensamma utrymmen	0	6 020
Gård	5 777	4 221
Förbrukningsmateriel	2 367	874
	49 377	86 453

Reparationer		
Hyreslägenheter	1 324	0
Brf Lägenheter	0	3 594
Tvättstuga	761	8 144
Källare	0	2 569
Entré/trapphus	0	2 729
Lås	9 246	0
VVS	25 034	0
Värmeanläggning/undercentral	4 376	0
Elinstallationer	4 116	3 132
Mark/gård/utemiljö	52 000	29 295
Vattenskada	64 200	0
	161 057	49 463

Not 2 fortsättning	2011	2010
Periodiskt underhåll		
Byggnad	92 175	55 099
Källare	0	17 575
Entré/trapphus	0	14 600
Lås	0	40 103
	92 175	127 377
Taxebundna kostnader		
El	39 897	39 618
Värme	283 262	310 180
Vatten	37 477	35 596
Sophämtning/renhållning	26 302	25 643
Grovsopor	8 938	8 858
	395 876	419 895
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 534	26 077
Kabel-TV	5 031	4 897
	31 565	30 974
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 664	40 864
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	299	0
Föreningskostnader	2 759	6 631
Styrelseomkostnader	0	3 100
Fritids och Trivselkostnader	708	0
Förvaltningsarvode	51 011	48 812
Förvaltningsarvoden övriga	444	973
Administration	2 142	2 189
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	61 893	66 235
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	46 500	36 000
Sociala kostnader	11 657	8 138
	58 157	44 138
Avskrivningar		
Byggnad	14 332	14 332
Förbättringar	13 231	13 231
	27 564	27 564
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	919 328	892 962

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 939 591	1 939 591
Utgående anskaffningsvärde	1 939 591	1 939 591
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-754 423	-726 859
Årets avskrivningar enligt plan	-27 564	-27 564
Utgående avskrivning enligt plan	-781 987	-754 423
Planenligt restvärde vid årets slut	1 157 604	1 185 168
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	359 000	359 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
	39 600 000	39 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	39 600 000	39 600 000
	39 600 000	39 600 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
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	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	22 489	20 059
Anticimex	4 511	4 021
Stockholm vatten	0	3 598
	27 000	27 678

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	183 111	0	0	183 111
Upplåtelseavgifter	385 000	0	0	385 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	264 405	42 800	-127 000	348 605
Summa bundet eget kapital	832 516	42 800	-127 000	916 716
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	200 931	-42 800	52 259	191 472
Årets resultat	-109 708	-109 708	74 741	-74 741
Summa fritt eget kapital	91 223	-152 508	127 000	116 731
Summa eget kapital	923 739	-109 708	0	1 033 447

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	348 605	306 205
Reservering enligt stadgar	42 800	42 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
Årets ianspråktagande	-127 000	0
Vid årets slut	264 405	348 605

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	4,010 %	576 000	592 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		576 000	592 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000	-16 000	
		560 000	576 000	

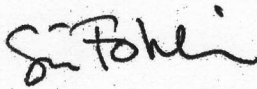
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 496 000 Kr.

**Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER**

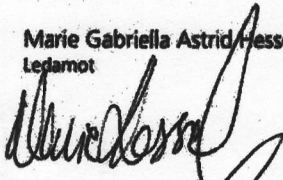
	2011-12-31	2010-12-31
Ei	3 200	4 580
Värme	34 916	47 706
Sophämtning	598	867
Ränta	4 088	3 874
Vatten	3 823	0
	<u>46 625</u>	<u>57 027</u>

STOCKHOLM den 27, 4 2012

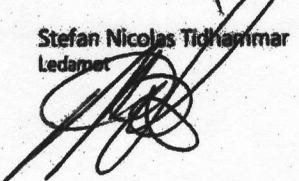
Siv Christina Fohlin
Ledamot



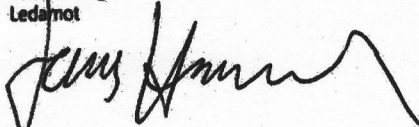
Marie Gabriella Astrid Hessel
Ledamot



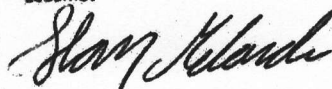
Stefan Nicolas Tidhammar
Ledamot



Jens Morgan Haenel
Ledamot

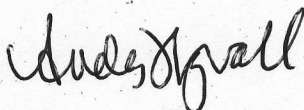


Hans Erik Melander
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2 15 2012

Anders Högvall
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Killingen 11

Organisationsnummer 702001-1214

Till årsstämman i Bostadsföreningen Killingen 11 upa

Org nr 702001-1214

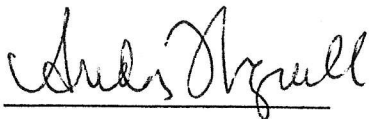
Jag har granskat styrelsens handlingar och ekonomiska redovisning för verksamhetsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av styrelsens handlingar och redovisning för att kontrollera deras kvalitet.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Jag tillstryker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Stockholm den 2 april 2012



Anders Hagvall