

Brf

KILLINGEN

11

ÅRSREDOVISNING 2016

Brf

K I L L I N G E N

11

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Datum & Tid: Onsdag den 31:a maj kl. 19:00

Plats: Innergården

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
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. Föredragande av styrelsens årsredovisning
9. Föredragande av revisionsberättelsen
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 revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Information gällande föreningens stadgar/ordningsregler samt medlemmars ansvar
18. Till Styrelsen inkommen motion
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget
20. Stämmans avslutande

Efter stämman kommer det att serveras en trevlig buffé på innergården.

Årsredovisning

för

Brf Killingen 11

702001-1214

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Killingen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Killingen 11 byggdes 1904 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 002 kvm. Tomtytan är 919 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Vardia Försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Internetleverantör, primärt Comhem. Internet uppkopplingstyp, bredband.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Städdag (2016-05-19)
- Spolning/sugning av 3 dagvattenbrunnar på innergården (2016-08-15)
- Efterbesiktning av trapphusrenovering (2016-11-01) samt åtgärder/reparationer utförda
- Reparation av ena tvättmaskinen i gemensam tvättstuga

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Stamspolning	2015	
Reparation av fasad. Gatu/gårdshus	2014	
Renovering av trapphus	2014	Ommålning, kabeldragning, ny armatur
Installation, värmekabel, tak i gatuhus	2013	
Nytt förvaringshus för barnvagnar	2011	Placerad på gårdshusets bakgård
Radonmätning	2010	
Omputsning murar inner-, bakgård	2010-2011	Plan 2016
Målning av murplåt	2010-2011	
Energideklaration	2008	

Spolning av stammarna	2008	Alla stammar spolade
Ny värmväxlare installerad	2007	
Ny ventilation tvättstugan	2004	
Renovering / bättringsmålning av dörrar i entréer och trapphus	2004	
Ommålning av tvättstugan	2004	
Renovering av bastun	2004	
Brandvarnare utdelade	2002	
Golvslipning / polish i entréer/trapphus	2001	
Nya balkonger	2000	Komplettering 2004, 2010, 2012
Omläggning av tak	1998	Plan 2050 nästa tillfälle
Renovering av tvättstugan	1997	
Byte av el stam	1996	Inspektion 2018
Fönsterrenovering	1996	Plan 2017
Omputsning av fasad	1992	
Rörstambyte	1979	3 köksstammar i gårdshus är ej utbytta
Se hemsidan för åtgärder före	1979	

Medlemsinformation

Fastigheten består av 32st medlemslägenheter varav 2st har överlåtits under året.

Gemensamhetsanläggningar

Bastu, Tvättstuga, Cykelrum, Barnvagnshus, Uteplats & Gasolgrill.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jens Haenel	Ordförande
Sandra Ljungström	Kassör
Johannes Fors	Sekreterare
Hans Melander	Ledamot
Jan Axelsson	Suppleant
Valberedning	Mikael Kritikos
Valberedning	Jens Shäfer

Revisor har varit Robert Lundström, revisorssuppleant har varit Philip Hallsmar.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Sandra Ljungström.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-01.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden (varav 1 konstituerande).

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 45 565 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 54 800 000 kr varav 37 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	921 542	921 554	926 944	895 600
Resultat efter fin. poster	195 829	166 804	-1 774 778	-37 174
Soliditet	-23	-34	-48	53
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	454	454	453	436
Lån / kvm bostadsrättsyta	1 171	1 171	1 169	272
Elkostnad / kvm totalyta	15	15	20	16
Värmekostnad / kvm totalyta	159	145	145	159
Vattenkostnad / kvm totalyta	24	21	21	20
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	22	22	22	22

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 111	385 000	88 900	-1 485 588	166 804	-661 773
Avsättning yttre fond			44 800	-44 800		0
Disposition av föregående års resultat:				166 804	-166 804	0
Årets resultat					195 829	195 829
Belopp vid årets utgång	183 111	385 000	133 700	-1 363 584	195 829	-465 944

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 318 784
reservering fond för yttre underhåll	-44 800
	0
årets vinst	195 829
	-1 167 755
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 167 755
	-1 167 755

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	921 542	921 553
Summa rörelseintäkter		921 542	921 553
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-553 236	-557 208
Övriga externa kostnader	3	-65 119	-69 080
Arvoden och personalkostnader	4	-59 225	-71 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 942	-35 942
Summa rörelsekostnader		-713 522	-733 671
Rörelseresultat		208 020	187 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		405	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 596	-21 488
Summa finansiella poster		-12 191	-21 078
Resultat efter finansiella poster		195 829	166 804
Resultat före skatt		195 829	166 804
Årets resultat		195 829	166 804

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 072 221	1 108 163
Summa materiella anläggningstillgångar		1 072 221	1 108 163
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		1 075 021	1 110 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		114 647	115 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	30 636	29 025
Summa kortfristiga fordringar		145 283	144 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		989 254	709 757
Summa kassa och bank		989 254	709 757
Summa omsättningstillgångar		1 134 537	854 656
SUMMA TILLGÅNGAR		2 209 558	1 965 619

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		568 111	568 111
Fond för yttre underhåll		133 700	88 900
Summa bundet eget kapital		701 811	657 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 363 583	-1 485 588
Årets resultat		195 829	166 804
Summa fritt eget kapital		-1 167 754	-1 318 784
Summa eget kapital		-465 943	-661 773
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 340 000	2 340 000
Summa långfristiga skulder		2 340 000	2 340 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 718	19 216
Övriga skulder		0	2
Förutbetalda avgifter och hyror		220 176	216 638
Upplupna kostnader	9	55 607	51 536
Summa kortfristiga skulder		335 501	287 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 209 558	1 965 619

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,50%
Fastighetsförbättringar	5,00-10,00%

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Sotning av eldstäder med rökkanaler (2017-01-11)
- Planerad fönsterrenovering under 2017
- Planerad reparation av mur på innergård under 2017
- Planerad renovering av gemensam tvättstuga under 2017
- Byte av avloppsstammar i källaren under 2017

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	906 770	906 770
Pantförskrivningsavgift	4 664	1 335
Överlåtelseavgift	0	4 452
Administrativ avgift	100	0
Öres- och kronutjämning	0	-2
Återbetaln. all Framtid	10 000	9 000
Övriga rörelseintäkter	8	-1
	921 542	921 554

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Städning grundavtal	37 864	39 111
Övr. besiktn./kontroller	0	3 875
Tvättstuga	0	2 498
VA	0	32 850
Värme	3 875	0
Gård	2 230	464
Övriga rep./underhåll	3 816	0
Elavgifter	29 845	30 446
Uppvärmning	318 158	289 529
Vatten	47 156	42 230
Sophämtning	35 300	32 948
Grovsopor	10 253	9 961
Fastighetsförsäkring	18 991	28 353
Kabel-tv	5 172	5 168
Kommunal fastighetsavgift	40 576	39 776
	553 236	557 209

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1 800	2 944
Hemsida	0	362
Administration, kontorsmaterie	2 506	2 062
Styrelseomkostnader	3 292	0
Möteskostnader	1 190	7 063
Arvode ekonomisk förvaltn.	48 485	46 561
Bankkostnader	2 345	2 470
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 750
Trivselkostnader	5 500	2 867
	65 118	69 079

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	45 565	55 040
Sociala avgifter	13 660	16 401
	59 225	71 441

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 664 379	1 664 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 664 379	1 664 379
Ingående avskrivningar	-915 216	-879 274
Årets avskrivningar	-35 942	-35 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-951 158	-915 216
Utgående redovisat värde	713 221	749 163
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	19 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	27 000 000
	54 800 000	46 000 000
Bokfört värde byggnader	713 221	749 163
Bokfört värde mark	359 000	359 000
	1 072 221	1 108 163

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	18 515	17 308
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 121	11 717
	30 636	29 025

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,447	rörligt	2 340 000	2 340 000
			2 340 000	2 340 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	2 590 000	2 590 000
	2 590 000	2 590 000


Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad värme	46 396	41 339
Upplupen kostnad el	3 369	2 588
Upplupet grovsopor	1 008	713
Upplupen kostnad värmekontroll	3 875	0
Upplupen räntekostnad	959	1 583
Upplupen kostnad julgran	0	1 250
Upplupen kostnad städning	0	4 063
	55 607	51 536

Stockholm den 10 / 5 2017




Jens Haenel
Ordförande



Sandra Ljungström
Kassör



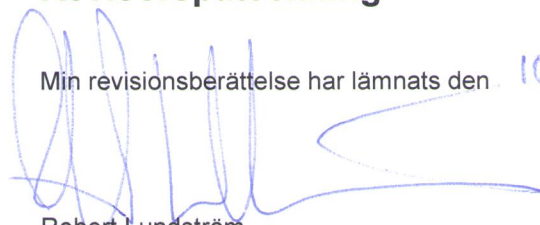
Johannes Fors
Sekreterare



Hans Melander
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017



Robert Lundström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Killingen 11, org.nr 702001-1214.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen 11 för år 2016.

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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att

- utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Killingen 11 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/5 2017

Robert Lundström
Auktoriserad revisor

Bf Killingen 11 upa**Budget 2017****Intäkter**

3021	Årsavgifter bostäder	906 770
3993	Återbetalning All Framtid	1 000
3999	Övriga rörelseintäkter	4 000
		911 770

Reparation och underhåll

4399	Övriga rep./underhåll	- 1 300 000
		- 1 300 000

1. Fönsterrenovering
2. VVS underhåll
3. Reparation av mur

Drift

4115	Snöröjning/sandning	- 15 000
4121	Städning grundavtal	- 40 000
4161	Serviceavtal	- 5 000
4610	Elavgifter	- 35 000
4620	Uppvärmning	- 310 000
4630	Vatten	- 50 000
4641	Sophämtning	- 36 000
4642	Grovsopor	- 10 000
4711	Fastighetsförsäkring	- 20 000
4761	Kabel-tv	- 5 500
4762	Bredband	- 50 000
5460	Förbrukningsmaterial	- 5 000
7630	Trivselkostnader	- 5 000
		- 586 500

Administration

6250	Administration, kontorsmateriel och post	- 3 000
6410	Styrelseomkostnader	- 3 000
6450	Möteskostnader	- 5 000
6481	Arvode ekonomisk förvaltning	- 50 000
6570	Bankkostnader	- 3 000
		- 64 000

Fastighetsskatt/avgift

4802	Kommunal fastighetsavgift	- 42 080
		- 42 080

32 x 1315 kr

Personalomkostnader

7211	Styrelsearvode	- 50 000
7510	Sociala avgifter	- 15 000
		- 65 000

Avskrivningar enligt plan

7821	Avskr byggnader	- 14 332
7823	Avskr fastighetsförbättringar	- 21 610
		- 35 942

Finansiella poster

8410	Låneräntor	- 16 000
		- 16 000

Årets resultat - **1 197 752**

Avsättning fond yttre underhåll, sker i BR - 44 800 *Ett prisbasbelopp*

Resultat efter avsättning - 1 242 552

Budgeterat resultat efter avs yttre fond - 1 242 552

Avskrivningar 35 942

Investeringar -

Nya lån 750 000 *Nytt lån för att finansiera övr rep./underhåll*

Amortering -

Finansiering från upplåtelser +

Årets kassaflöde - **456 610**

Om ombud, fullmakt mm


En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

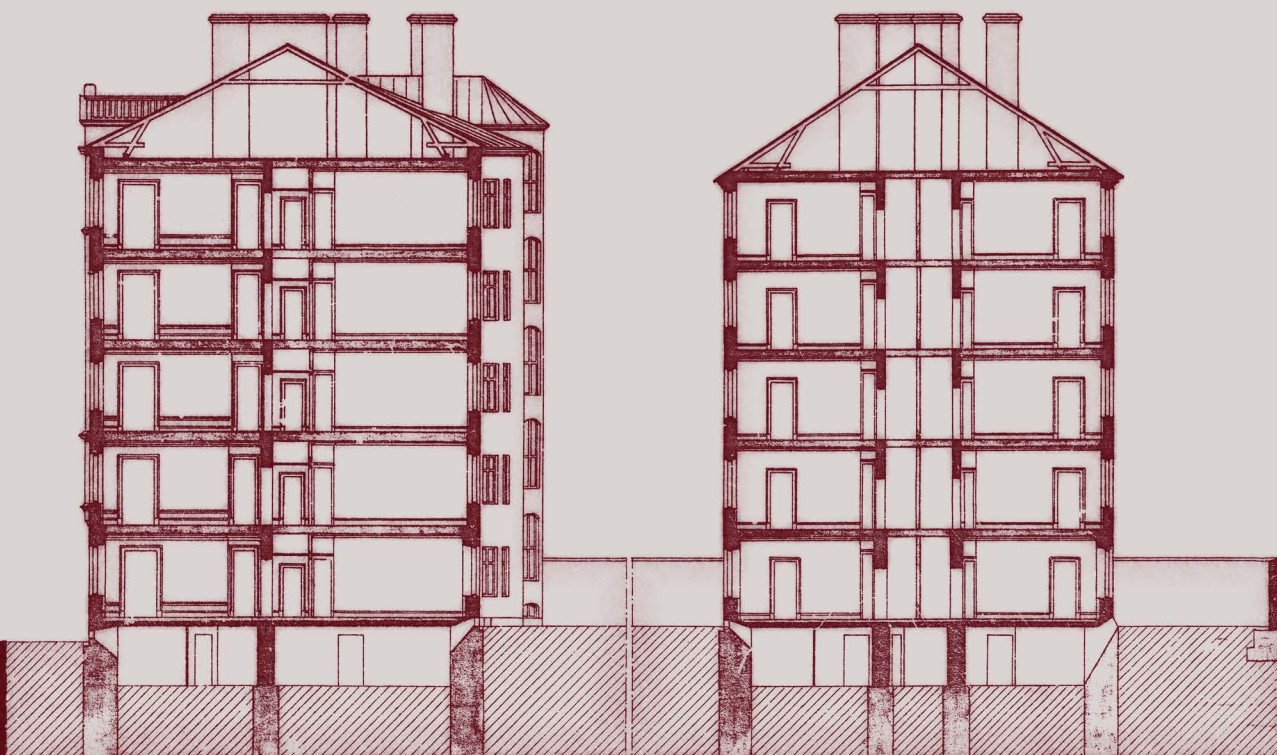
UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



ORDFÖRANDE | JENS HAENEL
SEKRETERARE | JOHANNES FORS
KASSÖR | SANDRA LJUNGSTRÖM
LEDAMOT | HANS MELANDER

070-633 41 44 | JENS.HAENEL@DOBELNSGATAN87.SE
076-367 42 64 | JOHANNES.FORS@DOBELNSGATAN87.SE
073-696 05 18 | SANDRA.LJUNGSTROM@DOBELNSGATAN87.SE
073-978 87 84 | HANS.MELANDER@DOBELNSGATAN87.SE