

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2003-04-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

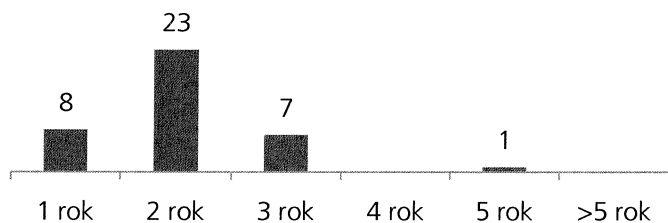
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2453 kvadratmeter, varav 2403 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 50 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'S' and 'KA'.

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid
Lager	20050701-pågående

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	I fastigheten finns två st tvättstugor.
Övrigt	Cykelrum finns i källaren.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2009 (Vid upprättandet av ny underhållsplan gjordes en genomgång av fastigheten av fackman).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya entréer	2007	Under 2007 revs gamla sophusen.
Fönsterbyte	2007	Fönster byttes under våren 2007
Omputsning av fasad	2007	Lagning av putsskador på fasad genomfört hösten 2007. Ommålning av hela fasaden skedde samtidigt.
Renovering av balkonger	2007	Ommålning av balkonger skedde under 2007.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar bytes under första halvåret 2006

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Severins Bygg- och fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)
Lägenhetsförteckning	Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elna Johansson	Ledamot
Krishna Arnestam	Ledamot
Karin Göranson	Ledamot
Louise Ekeblad	Ledamot
Anders Jakobsson	Ledamot
Björn Jakobsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

N

AS
KA
LE
76

Revisorer

Ann Theander

Ordinarie Extern

Grant Thornton AB

Valberedning

Johan Arnblock

Björn Jakobsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Verksamhetsåret 2009 har inte innefattat några större åtgärder eller underhåll. Vissa mindre reparationer har genomförts. Styrelsen har arbetat med ny underhållsplan och en besiktning av fastigheten har genomförts av extern besiktningsman.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Under 2010 arbetar styrelsen vidare med att implementera den nya underhållsplanen och en mer detaljerad ekonomisk plan för de kommande 10 åren. Inga större underhållsåtgärder planeras under året, men en översyn pågår av underhållsbehovet i föreningens hyreslägenhet.

Övrig information

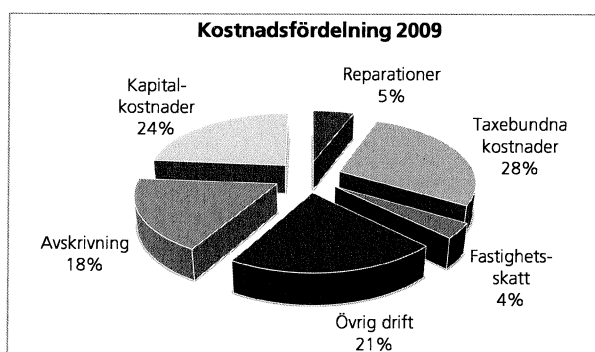
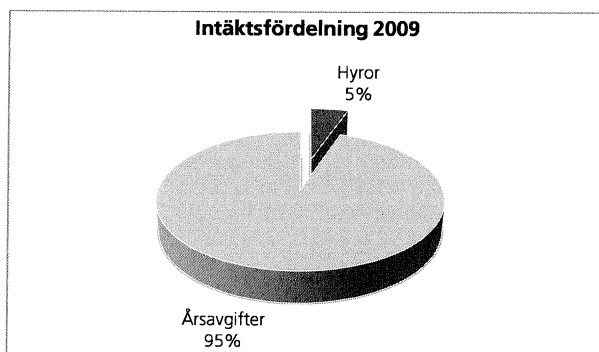
Styrelsen har under 2009 tagit fram en medlemspärm till varje lägenhet med information såsom föreningens stadgar och ordningsregler samt vad det innebär att bo i bostadsrätt. Tanken är att pärmen ska finnas kvar i lägenheten vid eventuella ägarbyten och kunna fyllas vartefter med information som styrelsen bedömer väsentlig för medlemmarna och föreningen.

Föreningens ekonomi

Under året genomfördes en höjning av avgiften med 7 % (från 1 april 2009). Anledningen till detta var de ökade räntekostnaderna under året, till följd av den ekonomiska krisen, samt för att etablera en stabil grund i ekonomin för framtida underhåll. Detta har bland annat inneburit en översyn av tidigare avsättningar till underhållsfond. I arbetet med budget för 2010 bedömdes avgiften kunna ligga oförändrad under hela 2010.

Arbete pågår under 2010 med en mer långsiktig ekonomisk plan för föreningen.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyor	1 450 kr
Årsavgifter	563 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	32 kr
Taxebundna kostnader	156 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	117 kr
Avskrivningar	101 kr
Kapitalkostnader	133 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2403 kvm bostäder och 50 kvm lokaler

Handwritten signatures and initials: S, BJ, KA, KB, CE.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	563	538	598	597
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 503	4 513	4 642	3 388
Elkostnad/kvm totalyta	16	17	16	19
Värmekostnad/kvm totalyta	98	94	93	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	25	28	28

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 069
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-168 945
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 554
summa ansamlad förlust	-175 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-175 430**

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


CE
A
KA
R

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 426 218	1 358 736
Övriga rörelseintäkter		13 210	15 689
		1 439 428	1 374 425
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-96 880	-90 483
Reparationer		-65 478	-22 056
Periodiskt underhåll		-12 419	0
Taxebundna kostnader		-382 828	-366 667
Övriga driftskostnader		-62 383	-67 038
Fastighetsskatt		-50 788	-47 980
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-128 673	-218 204
Avskrivningar		-246 683	-95 000
		-1 046 132	-907 428
RÖRELSERESULTAT		393 296	466 997
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		915	2 409
Räntekostnader		-327 142	-544 085
		-326 227	-541 676
ÅRETS RESULTAT		67 069	-74 679

ST
AJ
10A
EF
R

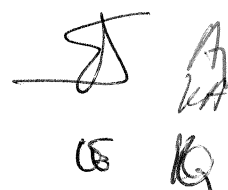
BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	30 446 460	30 693 143
	30 446 460	30 693 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 446 460	30 693 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 365	12 209
Övriga fordringar	49 262	109 523
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	44 026	32 156
	95 653	153 888
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	553 393	233 443
	553 393	233 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	649 046	387 331
SUMMA TILLGÅNGAR	31 095 505	31 080 474

#

Handwritten initials and marks: SJ, KA, 15, 12

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 280 099	19 280 099
Upplåtelseavgifter		833 974	833 974
Fond för yttre underhåll	Not 6	73 554	0
		20 187 627	20 114 073
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-242 499	-94 266
Årets resultat		67 069	-74 679
		-175 429	-168 945
SUMMA EGET KAPITAL		20 012 198	19 945 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 738 242	10 791 732
		10 738 242	10 791 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	27 856	0
Leverantörsskulder		47 251	83 935
Skatteskulder		98 859	107 824
Upplupna kostnader	Not 8	68 112	63 632
Förutbetalda avgifter och hyror		102 988	88 223
		345 066	343 614
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 095 505	31 080 474
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	11 732 000	11 732 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W



 JS KA
 CE KQ

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 353 702	1 286 220
Hysesintäkter	72 516	72 516
	1 426 218	1 358 736

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	82 054	81 799
Myndighetstillsyn	8 744	0
Förbrukningsmateriel	6 082	8 685
	96 880	90 483

Reparationer		
Hyseslägenheter	2 621	0
Tvättstuga	8 568	9 060
Lås	1 338	838
VVS	0	950
Elinstallationer	3 076	3 237
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 363
Fönster	0	686
Skador/klotter/skadegörelse	49 875	2 922
	65 478	22 056

Periodiskt underhåll		
Ventilation	12 419	0
	12 419	0

Taxebundna kostnader		
El	39 492	41 307
Värme	240 024	229 745
Vatten	69 504	61 319
Sophämtning/renhållning	32 299	0
Grovsopor	1 509	0
Renhållning	0	34 296
	382 828	366 667

[Handwritten signatures and initials]

	2009	2008
Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 289	42 850
Kabel-TV	25 094	24 188
	62 383	67 038
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 788	47 980
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 400	1 775
Medlemsinformation	0	1 742
Datakommunikation	0	150
Juridiska åtgärder	1 703	28 700
Övriga förluster	0	22 500
Revisionsarvode extern revisor	20 394	10 798
Föreningskostnader	914	2 513
Styrelseomkostnader	5 898	3 486
Förvaltningsarvode	59 652	56 972
Förvaltningsarvoden övriga	10 664	14 124
Administration	19 081	4 309
Konsultarvode	2 457	66 625
Medlemsavgift SBC ek för	4 510	4 510
	128 673	218 204
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	246 683	95 000
	246 683	95 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 046 132	907 428
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 116 643	27 136 942
Nyanskaffningar	0	3 979 701
Utgående anskaffningsvärde	31 116 643	31 116 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-423 500	-328 500
Årets avskrivningar enligt plan	-246 683	-95 000
Utgående avskrivning enligt plan	-670 183	-423 500
Planenligt restvärde vid årets slut	30 446 460	30 693 143
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000

Handwritten signatures and initials: JS, KA, LB, IQ.

	2009	2008
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 318 000	15 318 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	24 518 000	24 518 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	118 000	118 000
	24 518 000	24 518 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkringshuset Syd	0	0
Länsförsäkringar	21 717	18 029
Canal Digital	6 907	6 268
Vatten	0	5 673
Sophämtning	0	2 186
Sveriges BostadsrättsCentrum	15 402	0
	44 026	32 156

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 280 099	0	0	19 280 099
Upplåtelseavgifter	833 974	0	0	833 974
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	73 554	73 554	0	0
Summa bundet eget kapital	20 187 627	73 554	0	20 114 073
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-242 499	-73 554	-74 679	-94 266
Årets resultat	67 069	67 069	74 679	-74 679
Summa ansamlad förlust	-175 429	-6 485	0	-168 945
Summa eget kapital	20 012 198	67 069	0	19 945 128

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	73 554	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	73 554	0

N


[Handwritten signatures and initials]

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SBAB	1,450 %	4 394 746	4 400 000	Rörligt
SBAB	1,660 %	1 992 377	1 995 937	Rörligt
SBAB	1,140 %	1 700 000	1 700 000	Rörligt
SBAB	1,660 %	478 975	495 795	Rörligt
SBAB	5,090 %	2 200 000	2 200 000	2011-06-16
Summa skulder till kreditinstitut		10 766 098	10 791 732	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-27 856	0
	10 738 242	10 791 732

Not 8	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 894	3 606
Värme	27 956	26 025
Extern revisor	15 500	8 000
Ränta	20 406	26 001
Administration	356	0
	68 112	63 632

N


M
KA
E
R

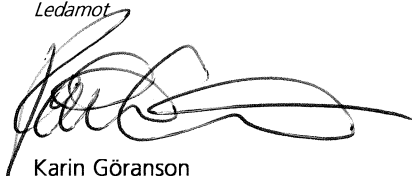
MALMÖ den ²⁶ 15 2010



Krishna Arnestam
Ledamot



Louise Ekeblad
Ledamot

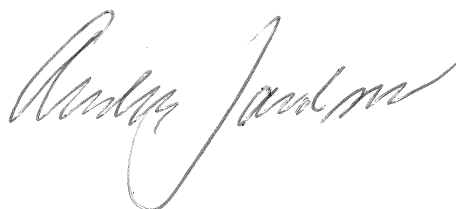


Karin Göranson
Ledamot

Anders Jakobsson
Ledamot



Emma Johansson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁵ 15 2010



Ann Theander
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kilian 9

Org.nr 769608-0162

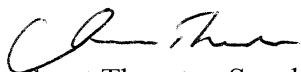
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kilian 9 för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 25 maj 2010



Grant Thornton Sweden AB

Ann Theander

Auktoriserad revisor