

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BRF Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 15 juli - 31 december 2004.

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 upprättades 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 byggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 408 kvadratmeter, varav 2 378 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 30 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter bostadsrätt samt 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	23	7		1	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Övrigt	I fastigheten finns 2st tvättstugor.

Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2009. Underhållsplanen uppdaterades 2005-05-03 av Ove Johansson, SBC.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - Föreningens styrelse

Städning, underhåll samt trädgårdsskötsel utförs av Hans Fastighetstjänster AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Under året så har 3 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 0 stycken.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Skriftlig ansökan ska insändas enligt föreningens stadgar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Arnblock	Ledamot	Avgick 050215 pga förändrad arbetssituation
Anders Jacobsson	Ledamot	
Elna Johansson	Ledamot	
Johan Goldstein	Suppleant	
Andreas Wallbrand	Suppleant	Avgick 050516 pga flytt

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann Theander Ordinarie Extern Lindebergs Grant Thornton AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2004-05-18.
2 övriga extra stämmor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ny belysning i entréer.
Utökning med 3 st källarförråd.
Inrättande av grovsoprum.
Mindre renovering och uppfräschning av lilla tvättstugan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsens avsikter är att följa upprättad underhållsplan.
Styrelsen har tillsammans med SBC tagit fram en mer detaljerad underhållsplan som sträcker sig fram till 2006. Underhållsplanen är indelad i tre renoveringsetapper enligt följande.

Etapp 1.

Gårdsplanering samt miljöhus med källsortering.

Etapp 2.

Byte av kall- och varmvattenstammar samt avlopp. I samband med detta eventuellt byte av ytskikt dvs renovering av badrum.

Etapp 3.

Omläggning av yttertak med komplettering av taksäkerhet, skorstenar och övrigt plåtbeslagning på yttertak. Igensättning av trasiga fasaddetaljer i takfot.
Fönster bytes samt fönsterbleck. Fasadputs på gård skall lagas gällande sprickor och omfärgning.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 572 726
----------------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-572 726
----------------------------	----------

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

RESULTATRÄKNING
15 JULI - 31 DECEMBER

2004

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	594 662
		594 662

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2	
Fastighetskostnader		-54 814
Reparationer		-1 103
Taxebundna kostnader		-190 943
Övriga driftskostnader		-20 984
Fastighetsskatt		-30 314
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-160 281
Personalkostnader		-19 155
Avskrivningar		-43 500
		-521 094

RÖRELSERESULTAT

73 569

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		13 460
Räntekostnader		-659 754
		-646 294

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-572 726

ÅRETS RESULTAT

-572 726

BALANSRÄKNING		2004-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	<u>27 093 442</u>
		27 093 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 093 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		2 821
Övriga fordringar		277 756
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>23 737</u>
		304 314
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB		<u>4 463 323</u>
		4 463 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 767 637
SUMMA TILLGÅNGAR		31 861 079

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	19 280 099
Upplåtelseavgifter	833 974
	<hr/>
	20 114 073

Ansamlad förlust

Årets resultat	-572 726
	<hr/>
	-572 726

SUMMA EGET KAPITAL

19 541 347

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 6	11 731 555
		<hr/>
		11 731 555

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder		91 523
Lagfartskostnad och pantbrevsavgift (SBAB)		418 060
Upplupna kostnader	Not 7	13 196
Förutbetalda avgifter och hyror		65 398
		<hr/>
		588 177

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

31 861 079

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	Not 6	11 732 000
--------------------------------	-------	------------

Ansvarsförbindelser

inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4), som en egen post under rubriken bundet eget kapital.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnad	Enl. ek plan	2004 0,6%
---------	--------------	---------------------

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.

		2004
NOT 1		
RÖRELSENS INTÅKTER		
Årsavgifter		556 334
Hysesintäkter		38 328
		<hr/>
		594 662

NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad		30 938
Fastighetsskötsel enligt beställning		9 374
Städning entreprenad		14 437
Förbrukningsmateriel		65
		<hr/>
		54 814

Reparationer		
Tvättstuga		1 103
		<hr/>
		1 103

Taxebundna kostnader		
Elkostnader		22 650
Värmekostnader		96 828
Vattenkostnader		29 156
Renhållning		42 309
		<hr/>
		190 943

Övriga driftskostnader		
Försäkring		15 944
Kabel-TV/Satellit-TV		5 040
		<hr/>
		20 984

Fastighetsskatt		30 314
------------------------	--	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader **2004**

Kreditupplysning	225
Kontorsmateriel	143
Revisionsarvode (extern revisor)	5 000
Föreningskostnader	5 009
Kostnader för styrelsemöten	243
Förvaltningsarvode	23 070
Arvode SBC övrigt	11 081
Kopiering	205
Övriga förvaltningskostnader	800
Konsultarvode	112 250
Avgift till organisationer	2 255
	<hr/>
	160 281

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	15 000
Sociala kostnader	4 155
	<hr/>
	19 155

Avskrivningar

Byggnad	43 500
	<hr/>
	43 500

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **521 094**

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	27 093 442
Utgående anskaffningsvärde	<hr/>
	27 093 442

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Årets avskrivningar enligt ek plan	-43 500
Utgående avskrivning enligt plan	<hr/>
	-43 500

Planenligt restvärde vid årets slut **27 049 942**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 10 586 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 866 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000
	<hr/>
	14 666 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	14 666 000
----------	------------

NOT 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2004-12-31
Canal Digital	5 070
Ränta SBAB	1274
Försäkring	<u>17 393</u>
	23 737

NOT 5

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	19 280 099	19 280 099		
Upplåtelseavgifter	<u>833 974</u>	833 974		
Summa bundet eget kapital	20 114 073			
Ansamlad förlust				
Årets resultat	<u>-572 726</u>			
Summa fritt eget kapital	-572 726			
Summa eget kapital	19 541 347			

NOT 6

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	
SBAB	4,67%	4 400 000	2009-05-14
SBAB	3,34%	4 400 000	2006-03-14
SBAB	2,65%	<u>2 931 555</u>	2005-07-15
Summa skulder till kreditinstitut		11 731 555	

NOT 7

UPPLUPNA KOSTNADER

	2004-12-31
El	8 196
Revisionsarvode	<u>5 000</u>
	13 196

MALMÖ den / 2005

Anders Jakobsson

Elna Johansson

Johan Goldstein

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2005

Ann Theander