

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

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 och 0 småhus.
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 och 0 lokaler med bostadsrätt och 1 lägenhet och 0 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	23	7	0	1	0

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	0	090101-091231

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelserum
Övrigt	I fastigheten finns två st tvättstugor.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters 'AJ', 'K', 'E', and 'AE'.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2009. Underhållsplanen uppdaterades pågående (2009-2014).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningens styrelse ansvarar, konsult anlitas vid större åtgärder avseende underhåll/fastighet

Övriga avtal

Fastighetskötsel inkl. städning och trädgårdsarbete sköts av Severins Bygg och Fastighetsservice AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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:

Kristina Jakobsson	Ledamot
Louise Ekeblad	Ledamot
Elna Johansson	Ledamot
Karin Göransson	Ledamot
Anders Jacobsson	Ledamot
Oscar Arp	Suppleant
Per Alfengård	Suppleant

4

AJ KR
S
AE
KJ

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristina Jakobsson
Louise Ekeblad
Elna Johansson
Karin Göransson
Anders Jacobsson
Oscar Arp
Per Alfengård

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann Theander Grant Thornton Revisionsbyrå AB Ordinarie Extern

Valberedning

Johan Arnblock
Björn Jakobsson

Stämmor

Ordinarie 2008-04-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har varit i kontakt med en arkitekt som har gett förslag på förändring av utemiljö på framsidan av fastigheten. I förslaget finns även en lösning för förbättrad sop- och källsortering.

Föreningen har även enligt rådande lagstiftning beställt en energideklaration.

Under hösten anlidade föreningen konsulter för att uppdatera och aktualisera föreningens underhållsplan för fem år framåt. Beslut tas under 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Allt besluta ny underhållsplan där även utemiljön/sop- och källsortering ingår för att påbörja underhållsarbetet enligt plan.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	538	598	597	531
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 513	4 642	3 388	4 790
Elkostnad/kvm totalyta	17	16	19	15
Värmekostnad/kvm totalyta	94	93	95	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	28	28	27

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A. K.", "KJ", and "AB".

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-74 679

ansamlad förlust

-94 266

-168 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-168 945

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

X

Ar
10

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 358 736	1 501 516
Övriga rörelseintäkter		<u>15 689</u>	<u>20 205</u>
		1 374 425	1 521 721
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-90 483	-88 615
Reparationer		-22 056	-41 952
Taxebundna kostnader		-366 667	-366 562
Övriga driftskostnader		-67 038	-58 206
Fastighetsskatt		-47 980	-59 844
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-218 204	-164 816
Avskrivningar		<u>-95 000</u>	<u>-95 000</u>
		-907 428	-874 994
RÖRELSERESULTAT		466 997	646 727
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 409	6 414
Räntekostnader		<u>-544 085</u>	<u>-365 957</u>
		-541 676	-359 543
ÅRETS RESULTAT		-74 679	287 184

M

Ai
K
DE

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	30 693 143	26 808 442
Pågående byggnation	0	3 868 919
	<u>30 693 143</u>	<u>30 677 361</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 693 143	30 677 361
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 209	7 642
Övriga fordringar	109 523	71 911
Förutbetalda kostnader	32 156	25 603
	<u>153 888</u>	<u>105 156</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	233 443	1 984 230
	<u>233 443</u>	<u>1 984 230</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	387 331	2 089 386
SUMMA TILLGÅNGAR	31 080 474	32 766 747

Handwritten signature and initials
A. Kilian
LB

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 280 099	19 280 099
Upplåtelseavgifter		833 974	833 974
		<u>20 114 073</u>	<u>20 114 073</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-94 266	-381 450
Årets resultat		-74 679	287 184
		<u>-168 945</u>	<u>-94 266</u>
SUMMA EGET KAPITAL		19 945 128	20 019 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 791 732	11 099 220
		<u>10 791 732</u>	<u>11 099 220</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 935	1 458 909
Skatteskulder		107 824	59 844
Övriga kortfristiga skulder		0	5 654
Upplupna kostnader	Not 8	63 632	57 030
Förutbetalda avgifter och hyror		88 223	66 283
		<u>343 614</u>	<u>1 647 720</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 080 474	32 766 747
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	11 732 000	11 732 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AB' and other illegible marks.

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%

Föreningen har inte gjort några avskrivningar på förbättringar på byggnaden.

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 286 220	1 429 056
Hysesintäkter	72 516	72 460
	1 358 736	1 501 516

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	81 799	77 508
Fastighetsskötsel gård beställ	0	3 345
Snöröjning/sandning	0	869
Förbrukningsmateriel	8 685	6 893
	90 483	88 615

Reparationer		
Tvättstuga	9 060	2 692
Källare	0	11 969
Entré/trapphus	0	715
Lås	838	3 438
VVS	950	9 890
Elinstallationer	3 237	1 550
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 363	0
Kabel/satellit-TV	0	906
Fönster	686	1 206
Gård	0	2 526
Skador/klotter/skadegörelse	2 922	0
Vattenskada	0	7 060
	22 056	41 952

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KJ" and "DE".

Taxebundna kostnader

El	41 307	40 326
Värme	229 745	228 844
Vatten	61 319	68 625
Renhållning	34 296	28 767
	<u>366 667</u>	<u>366 562</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring	42 850	34 738
Kabel-TV	24 188	23 468
	<u>67 038</u>	<u>58 206</u>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

47 980 59 844

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 775	1 976
Medlemsinformation	1 742	0
Datakommunikation	150	150
Juridiska åtgärder	28 700	0
Övriga förluster	22 500	0
Revisionsarvode extern revisor	10 798	6 875
Föreningskostnader	2 513	2 241
Styrelsemöten	0	1 118
Styrelseomkostnader	0	4 697
Stämman	3 486	4 985
Förvaltningsarvode	56 972	55 627
Arvode SBC övrigt	14 124	17 617
Juridik	0	36 244
Administration	4 309	1 330
Korttidsinventarier	0	2 248
Övriga förvaltningskostnader	0	800
Konsultarvode	66 625	24 063
Medlemsavgift SBC ek för	4 510	4 845
	<u>218 204</u>	<u>164 816</u>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	95 000	95 000
	<u>95 000</u>	<u>95 000</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

907 428 874 994

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 136 942	27 136 942
Nyanskaffningar	3 979 701	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>31 116 643</u>	<u>27 136 942</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and numbers like '10' and '15'.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-328 500	-233 500
Årets avskrivningar enligt plan	-95 000	-95 000
Utgående avskrivning enligt plan	-423 500	-328 500

Planenligt restvärde vid årets slut

30 693 143	26 808 442
-------------------	-------------------

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

10 586 000	10 586 000
------------	------------

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

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	3 868 919
	0	3 868 919

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkringshuset Syd	0	2 347
Länsförsäkringar	18 029	17 220
Canal Digital	6 268	6 036
Vatten	5 673	0
Sophämtning	2 186	0
	32 156	25 603

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	19 280 099	0	0	19 280 099
Upplåtelseavgifter	833 974	0	0	833 974
Summa bundet eget kapital	20 114 073	0	0	20 114 073
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-94 266	0	287 184	-381 450
Årets resultat	-74 679	-74 679	-287 184	287 184
Summa fritt eget kapital	-168 945	-74 679	0	-94 266
Summa eget kapital	19 945 128	-74 679	0	20 019 807

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'KJ' and 'JB'.

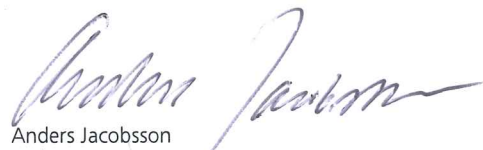
Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
SBAB	4,670 %	4 400 000	4 400 000	2009-05-14
SBAB	3,130 %	1 995 937	1 999 220	2008-11-03
SBAB	5,180 %	1 700 000	1 700 000	2009-03-15
SBAB	4,840 %	495 795	800 000	2008-11-03
SBAB	5,090 %	2 200 000	2 200 000	2011-06-16
Summa skulder till kreditinstitut		10 791 732	11 099 220	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 791 732	11 099 220	

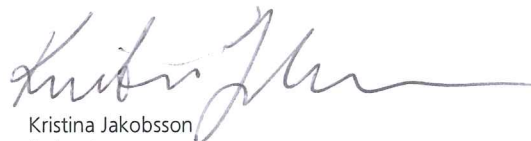
Not 8	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad El	3 606	7 530
Uppl kostnad Värme	26 025	24 357
Uppl kostnad Extern revisor	8 000	6 000
Upplupna räntekostnader	26 001	19 143
	63 632	57 030

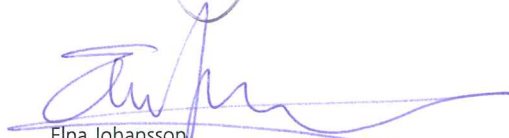
MALMÖ den 29 / 4 2009


Louise Ekeblad
Ledamot


Karin Göransson
Ledamot


Anders Jacobsson
Ledamot


Kristina Jakobsson
Ledamot


Elna Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2009


Ann Theander
Extern revisor

Intern 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 2008-01-01 – 2008-12-31. 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 revisions sed 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 ⁶ /5 2009



Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor