

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2009-02-05 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

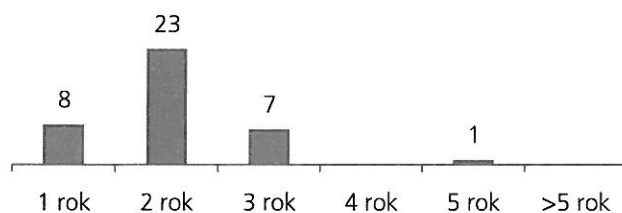
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 453 kvadratmeter, varav 2 403 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 50 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Handwritten notes:
A
EA
A
B

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager/förråd	50 kvm	20050701-20101130

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstugor	I fastigheten finns två tvättstugor.
Cykelförråd	Cykelförråd finns i källaren.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Uppfräschning av fasad och balkonger	2007	Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av puts-skador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar bytes under första halvåret 2006
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus bytes och trapphus målas om.
Omläggning av tak	2011	Omläggning innefattar också underhåll av skorstenar och skorstenkronor.
Renovering av elsystem i fastigheten	2012	
Ombyggnad gård	2014	
Renovering av vatten- och avloppsstammar	2016	
Översyn värmeanläggning och värmesystem	2016	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Hallgren	Ordförande
Elna Johansson	Sekreterare
Karin Göranson	Kassör
Victor Johansson	Ledamot
Louise Ekeblad	Ledamot

Krishna Arnestam	Suppleant
Björn Jakobsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Jakobsson, Elna Johansson, Krishna Arnestam, Karin Göranson, Louise Ekeblad, Erik Hallgren och Victor Johansson

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann Theander	Ordinarie Extern	Lindebergs Grant Thornton Revisionsbyrå AB
Linda Assarsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Göran Persson
Hans Sundquist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har framför allt löpande underhåll och förvaltning av fastigheten utförts. Styrelsen har under året planerat för omläggning av tak samt ommålning och fönsterbyte i trapphus, så att åtgärden ska kunna påbörjas under våren 2011 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2011 genomförs omläggning av tak samt ommålning och fönsterbyte i trapphus i enlighet med föreningens underhållsplan. Åtgärden beräknas vara slutförd efter sommaren 2011. Till hösten inleds planering av åtgärder avseende elledningar och elanläggning i fastigheten för genomförande under 2012.

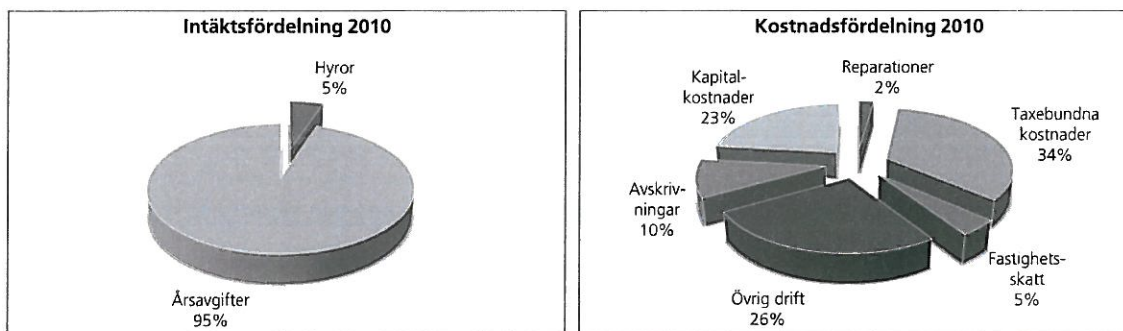
Föreningens ekonomi

I föreningens stadgar anges att avsättning till underhållsfond ska göras med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller, om underhållsplan finns, enligt underhållsplan. Underhållsplan finns för föreningen, men enligt styrelsens beslut görs avsättning till underhållsfond 2010 baserat på 0,3 % av taxeringsvärdet för att möjliggöra avskrivning av en del av föreningens balanserade underskott. Under 2011 pågår arbete med att komplettera underhållsplanen med plan för avsättningar samt att arbeta in detta i den under våren 2011 upprättade långtidsbudgeten, som sträcker sig fram till 2021. Syftet är att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk plan för finansiering av kommande underhållsåtgärder med en rimlig utveckling av årsavgifterna. Långtidsbudgeten kommer att uppdateras löpande för att spegla effekten av planerade underhållsåtgärder och andra omvärldsförändringar som påverkar den ekonomiska utvecklingen.

Den under 2011 pågående takomläggningen tar inte föreningens underhållsfond i anspråk då den är av sådan art att den läggs till byggnadens värde bland föreningens tillgångar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 439 kr
Årsavgifter	572 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	11 kr
Taxebundna kostnader	170 kr
Fastighets-skatt	21 kr
Övrig drift	130 kr
Avskrivningar	50 kr
Kapitalkostnader	115 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2403 kvm bostäder och 50 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	575	566	538	598
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 491	4 503	4 513	4 642
Elkostnad/kvm totalyta	19	16	17	16
Värme kostnad/kvm totalyta	105	98	94	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	28	25	28

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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:

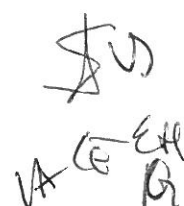
årets resultat	227 606
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-175 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 366
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-23 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-23 190**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 446 624	1 426 218
Övriga rörelseintäkter		1 170	13 210
		1 447 794	1 439 428
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-96 391	-96 880
Reparationer		-25 015	-65 478
Periodiskt underhåll		-2 559	-12 419
Taxebundna kostnader		-418 006	-382 828
Övriga driftskostnader		-71 062	-62 383
Fastighetsskatt		-51 023	-50 788
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-126 712	-128 673
Personalkostnader		-25 913	0
Avskrivningar		-123 184	-246 683
		-939 865	-1 046 132
RÖRELSERESULTAT		507 929	393 296
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 014	915
Räntekostnader		-281 337	-327 142
		-280 323	-326 227
ÅRETS RESULTAT		227 606	67 069



 \$U

 VA GE EH

 B

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	30 323 276	30 446 460
	30 323 276	30 446 460
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 323 276	30 446 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 365
Övriga fordringar	52 064	49 262
Förutbetalda kostnader Not 4	29 196	44 026
	81 260	95 653
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	951 304	553 393
	951 304	553 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 032 564	649 046
SUMMA TILLGÅNGAR	31 355 839	31 095 505

N

Handwritten initials and marks:
 J U
 LA @ E H
 B

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	148 920	73 554
		20 262 993	20 187 627
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-250 795	-242 499
Årets resultat		227 606	67 069
		-23 189	-175 429
SUMMA EGET KAPITAL		20 239 804	20 012 198
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 708 788	10 738 242
		10 708 788	10 738 242
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	29 112	27 856
Leverantörsskulder		59 112	47 251
Skatteskulder		101 811	98 859
Upplupna kostnader	Not 8	111 213	68 112
Förutbetalda avgifter och hyror		106 000	102 988
		407 248	345 066
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 355 839	31 095 505
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	11 732 000	11 732 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

H

Handwritten signatures and initials:
 Jy
 LA KE EH
 B

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	1,0%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 374 651	1 353 702
Hysesintäkter	71 973	72 516
	1 446 624	1 426 218

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	82 409	82 054
Snöröjning/sandning	9 313	0
Myndighetstillsyn	0	8 744
Gård	1 174	0
Förbrukningsmateriel	2 782	6 082
Fordon	713	0
	96 391	96 880

Reparationer		
Hyseslägenheter	458	2 621
Tvättstuga	7 388	8 568
Källare	2 507	0
Entré/trapphus	4 154	0
Lås	0	1 338
Elinstallationer	0	3 076
Huskropp utvändigt	9 275	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 233	49 875
	25 015	65 478

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	2 559	0
Ventilation	0	12 419
	2 559	12 419

N

	2010	2009
Taxebundna kostnader		
El	45 484	39 492
Värme	258 054	240 024
Vatten	70 901	69 504
Sophämtning/renhållning	36 078	32 299
Grovsopor	7 489	1 509
	418 006	382 828
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 434	37 289
Kabel-TV	27 628	25 094
	71 062	62 383
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 023	50 788
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	250	3 400
Tele och datakommunikation	200	0
Juridiska åtgärder	0	1 703
Hysesförluster	812	0
Revisionsarvode extern revisor	27 344	20 394
Föreningskostnader	3 396	914
Styrelseomkostnader	173	5 898
Förvaltningsarvode	61 858	59 652
Förvaltningsarvoden övriga	10 438	10 664
Administration	2 073	19 081
Konsultarvode	15 388	2 457
Medlemsavgift SBC ek för	4 780	4 510
	126 712	128 673
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	20 000	0
Sociala kostnader	5 913	0
	25 913	0
Avskrivningar		
Byggnad	123 184	246 683
	123 184	246 683
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	939 865	1 046 132

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "SV" and "LA".

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 116 643	31 116 643
Utgående anskaffningsvärde	31 116 643	31 116 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-670 183	-423 500
Årets avskrivningar enligt plan	-123 184	-246 683
Utgående avskrivning enligt plan	-793 367	-670 183
Planenligt restvärde vid årets slut	30 323 276	30 446 460
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 922 000	15 318 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	25 122 000	24 518 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	25 000 000	24 400 000
Lokaler	122 000	118 000
	25 122 000	24 518 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	21 717	21 717
Canal Digital	7 479	6 907
Sveriges BostadsrättsCentrum	0	15 402
	29 196	44 026

#

JA
IA
EPP
K

**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	0	0	19 280 099
Upplåtelseavgifter	833 974	0	0	833 974
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	148 920	75 366	0	73 554
Summa bundet eget kapital	20 262 993	75 366	0	20 187 627
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-250 795	-75 365	67 069	-242 499
Årets resultat	227 606	227 606	-67 069	67 069
Summa ansamlad förlust	-23 189	152 241	0	-175 429
Summa eget kapital	20 239 804	227 607	0	20 012 198

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	73 554	0
Reservering enligt stadgar	75 366	73 554
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	148 920	73 554

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,850 %	4 387 229	4 394 746	9999-12-31
SBAB	2,990 %	1 988 516	1 992 377	9999-12-31
SBAB	1,890 %	1 700 000	1 700 000	9999-12-31
SBAB	2,990 %	462 155	478 975	9999-12-31
SBAB	5,090 %	2 200 000	2 200 000	2011-06-16
Summa skulder till kreditinstitut		10 737 900	10 766 098	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 112	-27 856	
		10 708 788	10 738 242	


M

Handwritten signatures and initials:

 VA CE EAP
 KA

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 485	3 894
Värme	32 755	27 956
Extern revisor	20 000	15 500
Ränta	26 468	20 406
Administration	0	356
Styrelsearvode	20 000	0
Arbetsgivaravgifter	5 913	0
Sophämtning	592	0
	111 213	68 112

MALMÖ den 18 / 5 2011


Erik Hallgren
Ordförande


Elna Johansson
Sekreterare


Karin Göranson
Kassör


Louise Ekeblad
Ledamot


Victor Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

1 / 6 2011


Ann Theander
Extern revisor


Linda Assarsson
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 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 1 juni 2011



Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor

Linda Assarsson
Intern revisor