

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-24 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

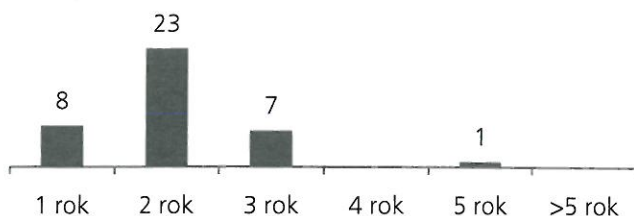
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1945.

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.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

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

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
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 av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar byttes under första halvåret 2006

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NRJ Fastighetsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Hallgren	Ordförande	Avgick den 16 januari 2012
Louise Ekeblad	Sekreterare	
Victor Johansson	Kassör	
Elna Johansson	Ledamot	
Björn Jakobsson	Ledamot	
Gustav Åsberg	Suppleant	
Jennie Thelin	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elna Johansson, Louise Ekeblad, Björn Jakobsson, Erik Hallgren, Victor Johansson, Jennie Thelin och Gustav Åsberg

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ann Theander  
Linda Assarsson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Grant Thornton Sweden AB

#### Valberedning

Johan Arnblock  
Hans Sundquist

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2011-01-25. Extra stämma med anledning av total takomläggning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2011 har en total omläggning av taket genomförts på fastigheten samt omfogning av skorstenar. Trapphusen har totalt renoverats innebärande ommålning och byte av balkongdörrar och fönster. Under 2011 har även tvättstugorna och cykelförrådet målats om, belysningen på vinden moderniserats och dörren till cykelförrådet bytts ut mot en ståldörr.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 genomförs åtgärder avseende elledning och elanläggning i fastigheten i enlighet med föreningens riktlinjer för underhåll. I åtgärderna ingår också ny belysning vid informationstavlor i trapphus, ny belysning vid trapphusentréer samt ny gårdsbelysning.

#### Föreningens ekonomi

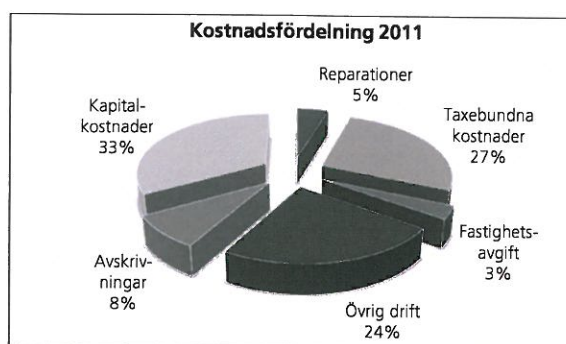
I föreningens stadgar anges att avsättning till underhållsfond ska göras med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller, om underhållsplan finns, enligt underhållsplanen. Underhållsplan finns men denna har bordlagts under 2011 eftersom den inte var en underhållsplan i dess rätta bemärkelse då den endast räknade upp vilka åtgärder som behöver utföras fram till 2019 men inte hur åtgärderna ska finansieras samt att den upptog både underhållsåtgärder och värdehöjande åtgärder. För att nuvarande och potentiella medlemmar ska få en uppfattning om vilka åtgärder som behöver vidtas fram till 2019 har styrelsen upprättat ett dokument som styrelsen har valt att kalla "Riktlinjer för underhåll" som återfinns på föreningens hemsida. I långtidsbudgeten som sträcker sig fram till 2021 har styrelsen budgeterat för de åtgärder som upptas i "Riktlinjer för underhåll".

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2403 kvm bostäder och 50 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	604	575	566	538
Hyror/kvm hyresrättsyta	948	1 161	1 170	1 170
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 448	4 491	4 503	4 513
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	98	105	98	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	29	28	25
Kapitalkostnader/kvm totalyta	204	115	133	222

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande 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	27 073
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-23 190
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 366
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-71 483</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-71 483**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 503 792	1 446 624
Övriga rörelseintäkter		1 712	1 170
		<b>1 505 504</b>	<b>1 447 794</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-128 085	-96 391
Reparationer		-67 953	-25 015
Periodiskt underhåll		0	-2 559
Taxebundna kostnader		-399 645	-418 006
Övriga driftskostnader		-68 496	-71 062
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-51 998	-51 023
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-105 370	-126 712
Personalkostnader		-52 197	-25 913
Avskrivningar		-126 751	-123 184
		<b>-1 000 495</b>	<b>-939 865</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>505 009</b>	<b>507 929</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		23 455	1 014
Räntekostnader		-501 391	-281 337
		<b>-477 936</b>	<b>-280 323</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>27 073</b>	<b>227 606</b>

*W*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	32 337 028	30 323 276
	<b>32 337 028</b>	<b>30 323 276</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 337 028</b>	<b>30 323 276</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 451	0
Övriga fordringar	52 574	52 064
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	29 354	29 196
	<b>83 379</b>	<b>81 260</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 026 511	0
SBC klientmedel i SHB	231 129	951 304
	<b>1 257 640</b>	<b>951 304</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 341 019</b>	<b>1 032 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 678 048</b>	<b>31 355 839</b>

*N*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		19 280 099	19 280 099
Upplåtelseavgifter		833 974	833 974
Fond för yttre underhåll	Not 6	224 286	148 920
		<b>20 338 359</b>	<b>20 262 993</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-98 555	-250 795
Årets resultat		27 073	227 606
		<b>-71 483</b>	<b>-23 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 266 876</b>	<b>20 239 804</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 994 992	10 708 788
		<b>12 994 992</b>	<b>10 708 788</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	30 008	29 112
Leverantörsskulder		42 689	59 112
Skatteskulder		103 021	101 811
Upplupna kostnader	Not 8	130 168	111 213
Förutbetalda avgifter och hyror		110 293	106 000
		<b>416 179</b>	<b>407 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>33 678 048</b>	<b>31 355 839</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		13 031 000	11 732 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</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.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,6 %	0,6 %
Tak	2 %	--

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

Not 1	2011	2010
<b>ÅRSavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter	1 445 040	1 374 651
Hysesintäkter	58 752	71 973
	<b>1 503 792</b>	<b>1 446 624</b>

Not 2	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	109 345	82 409
Fastighetsskötsel enl beställning	5 006	0
Snöröjning/sandning	5 988	9 313
Mattvätt/Hyrmattor	1 312	0
Gård	338	1 174
Förbrukningsmateriel	6 096	2 782
Fordon	0	713
	<b>128 085</b>	<b>96 391</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	0	458
Brf Lägenheter	44 375	0
Tvättstuga	0	7 388
Källare	0	2 507
Entré/trapphus	0	4 154
VVS	7 793	0
Elinstallationer	1 738	0
Huskropp utvändigt	0	9 275
Fasad	5 088	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 233
Vattenskada	8 959	0
	<b>67 953</b>	<b>25 015</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	0	2 559
	<b>0</b>	<b>2 559</b>





**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-793 367	-670 183
Årets avskrivningar enligt plan	-126 751	-123 184
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-920 119</b>	<b>-793 367</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

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

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	15 922 000	15 922 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	<b>25 122 000</b>	<b>25 122 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	25 000 000	25 000 000
Lokaler	122 000	122 000
	<b>25 122 000</b>	<b>25 122 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Länsförsäkringar	22 162	21 717
Canal Digital	7 192	7 479
	<b>29 354</b>	<b>29 196</b>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 280 099	0	0	19 280 099
Upplåtelseavgifter	833 974	0	0	833 974
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	224 286	75 366	0	148 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>20 338 359</b>	<b>75 366</b>	<b>0</b>	<b>20 262 993</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-98 555	-75 366	227 606	-250 795
Årets resultat	27 073	27 073	-227 606	227 606
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-71 483</b>	<b>-48 293</b>	<b>0</b>	<b>-23 189</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 266 876</b>	<b>27 073</b>	<b>0</b>	<b>20 239 804</b>

	2011	2010
<b>Not 6</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	148 920	73 554
Reservering enligt stadgar	75 366	75 366
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>224 286</b>	<b>148 920</b>


	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
<b>Not 7</b>				
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
Stadshypotek AB	3,570 %	7 815 000	0	2012-11-19
Stadshypotek AB	3,280 %	5 210 000	0	2013-10-30
SBAB		0	4 387 229	
SBAB		0	1 988 516	
SBAB		0	1 700 000	
SBAB		0	462 155	
SBAB		0	2 200 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 025 000</b>	<b>10 737 900</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-30 008</b>	<b>-29 112</b>	
		<b>12 994 992</b>	<b>10 708 788</b>	

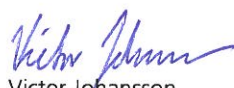
W

<b>Not 8</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 122	5 485
Värme	25 498	32 755
Sophämtning	509	592
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	5 913
Ränta	53 755	26 468
	<b>130 168</b>	<b>111 213</b>

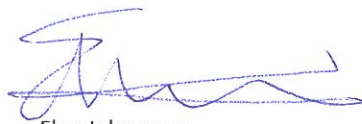
MALMÖ den <sup>24</sup> / 2 2012

  
Erik Hallgren  
Ordförande

  
Louise Ekeblad  
Sekreterare

  
Victor Johansson  
Kassör

  
Björn Jakobsson  
Ledamot

  
Elna Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>27</sup> / 2 2012

  
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 2011-01-01 – 2011-12-31. 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 27 februari 2012



Ann Theander  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

Linda Assarsson  
Intern revisor