

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KILIAN 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

### 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 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 med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	060101-060630	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

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

### **Byggnadens/Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar bytes 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

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

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Under året så har 0 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 0 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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:  
Anders Jacobsson Ordförande  
Elna Johansson Sekreterare  
Kristian Petermann Kassör  
Maria Louise Ekeblad Suppleant  
Johan Goldstein Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Ann Theander Lindebergs Grant Thornton AB Ordinarie Extern  
Claes Gabrielsson Ordinarie Intern

### **Valberedning**

Valberedning har varit sammankallande samt Anna Troedsson och Tina Westberg.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2005-06-05.  
Extra stämma 2005-09-25 ang renovering

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

Det gångna året har för föreningen varit mycket händelserikt. Under det första halvåret lades mycket energi på att utreda frågetecknen kring renoveringsbehovet i fastigheten samt att göra en preliminär tidsplan för dessa. Efter stämman, som hölls under sommaren, valdes en ny styrelse och en internrevisor tillsattes. Året fortsatte och den nya styrelsen tog delvis vid där den förre slutade samt fördjupade sig parallellt i föreningens historiska ekonomi.

#### **Renoveringar**

Mindre renoveringar har under år 2005 genomförts i fastigheten. Bland annat har samtliga elektriska kontakter i trapphus och källare blivit utbytta.

Källareförråden har byggts ut med ytterliga tre förråd.

Den lilla tvättstugan har utrustats med ett torkskåp och den stora tvättstugan har fått sina maskiner servade och reparerade.

Dessutom har det förekommit diverse reparationer såsom glasruta i entrédörrar och rensning av avlopp.

#### **Renoveringsplaner**

Styrelsen har beställt en ny besiktning av vattenledningar, cirkulationssystem samt avlopp. Anledningen till beställningen är att styrelsen vill ha ett bättre beslutsunderlag för att fastställa vilken åtgärd som är bäst lämpad ur ett ekonomiskt och praktiskt perspektiv.

Det finns inget behov av att ytterligare besiktiga fönster eller tak då det är konstaterat att dessa är i kraftigt behov av renovering. Styrelsen väljer att avvakta renovering av dessa objekt innan behovet kring avloppsstammar är utrett då vi vill ha möjlighet att utnyttja kostnadsfördelar om flera renoveringar ska göras.

#### **Fastighetsskötsel**

Under hösten gjordes upphandling kring fastighetens skötsel. Efter en lång upphandlingsprocess föll styrelsens val på Severins Bygg och Fastighetsservice (SBF). SBF har en bred kompetens från skötsel av fastigheter till total ombyggnad. Styrelsen ansåg att SBF:s kompetens kan komma föreningen till gagna vid kommande renoveringsarbeten.

Genom byte av fastighetsskötare sänkte föreningen sina fasta kostnader med ca 24 000 kr/år.

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

Lägenhetsdörrarna bytas under första halvåret till säkerhetsdörrar.

Styrelsen har för avsikt att under hösten 2006 byta fönster och balkongdörrar.

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 12% from 1/1-06.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 7 113 908 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

### **Dispositionsförslag**

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-110 924
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	-572 726
	-683 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-683 649
----------------------------	----------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 330 508	594 662
Övriga rörelseintäkter		15 643	0
		<b>1 346 151</b>	<b>594 662</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-128 922	-54 814
Reparationer		-82 636	-1 103
Taxebundna kostnader		-387 626	-190 943
Övriga driftskostnader		-56 405	-20 984
Fastighetsskatt		-69 735	-30 314
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-178 587	-160 281
Personalkostnader		-70 815	-19 155
Avskrivningar		-95 000	-43 500
		<b>-1 069 725</b>	<b>-521 094</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>276 426</b>	<b>73 569</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		35 472	13 459
Räntekostnader		-422 821	-659 753
		<b>-387 349</b>	<b>-646 294</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-110 924</b>	<b>-572 726</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 924</b>	<b>-572 726</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	<u>26 998 442</u>	<u>27 093 442</u>
		<b>26 998 442</b>	<b>27 093 442</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 998 442</b>	<b>27 093 442</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 354	2 821
Skattefordringar		3 140	0
Övriga fordringar		3	277 756
Förutbetalda kostnader	Not 4	23 276	22 463
Upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>1 274</u>
		<b>30 773</b>	<b>304 314</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		<u>4 114 818</u>	<u>4 463 324</u>
		<b>4 114 818</b>	<b>4 463 324</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 145 591</b>	<b>4 767 638</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 144 033</b>	<b>31 861 080</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		<u>833 974</u>	<u>833 974</u>
		<b>20 114 073</b>	<b>20 114 073</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-572 726	0
Årets resultat		<u>-110 924</u>	<u>-572 726</u>
		<b>-683 649</b>	<b>-572 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 430 424</b>	<b>19 541 348</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>11 451 710</u>	<u>11 731 555</u>
		<b>11 451 710</b>	<b>11 731 555</b>

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Leverantörsskulder		48 069	91 523
Skatteskulder		65 104	0
Övriga kortfristiga skulder		0	418 060
Upplupna kostnader	Not 7	66 433	13 196
Förutbetalda avgifter och hyror		82 293	65 398
		<b>261 899</b>	<b>588 177</b>

**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**31 144 033**      **31 861 080**

**Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar      11 732 000      11 732 000

**Ansvarsförbindelser**

**inga**      **inga**

## 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.

		<b>2005</b>	<b>2004</b>
Byggnader	Enl. ek plan	0,6%	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.

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 269 664	556 334
Hysesintäkter	60 844	38 328
	<b>1 330 508</b>	<b>594 662</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	68 852	30 938
Fastighetsskötsel enl beställn	3 982	9 374
Fastighetsskötsel gård beställ	6 500	0
Städning entreprenad	32 132	14 437
Förbrukningsmateriel	17 456	65
	<b>128 922</b>	<b>54 814</b>

##### Reparationer

Tvättstuga	18 548	1 103
Källare	23 500	0
Trapphus	1 749	0
Lås	2 506	0
VVS	466	0
Värmeanläggning	4 560	0
Elinstallationer	31 130	0
Skador	4 808	0
Skattereduktion	-4 631	0
	<b>82 636</b>	<b>1 103</b>

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	36 005	22 650
Värme	239 091	96 828
Vatten	64 384	29 156
Renhållning	42 883	42 309
Snöröjning	5 263	0
	<b>387 626</b>	<b>190 943</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	35 300	15 944
Kabel-TV/Satellit-TV	21 105	5 040
	<b>56 405</b>	<b>20 984</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>69 735</b>	<b>30 314</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 350	225
Kontorsmateriel	0	143
Telekommunikation	200	0
Postbefordran	171	0
Revisionsarvode extern revisor	26 116	5 000
Föreningskostnader	1 610	5 009
Styrelsemöten	0	243
Stämma	18 770	0
Förvaltningsarvode	51 566	23 070
Arvode SBC övrigt	20 302	11 081
Juridik	4 388	0
Kopiering	6 931	205
Korttidsinventarier	3 664	0
Övriga förvaltningskostnader	91	800
Konsultarvode	38 798	112 250
Avgift till organisationer	4 630	2 255
	<b>178 587</b>	<b>160 281</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	55 000	15 000
Sociala kostnader	15 815	4 155
	<b>70 815</b>	<b>19 155</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	95 000	43 500
	<b>95 000</b>	<b>43 500</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 069 725</b>	<b>521 094</b>

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	27 136 942	0
Nyanskaffningar	0	27 136 942
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 136 942</b>	<b>27 136 942</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-43 500	0
Årets avskrivningar enligt plan	-95 000	-43 500
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-138 500</b>	<b>-43 500</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>26 998 442</b>	<b>27 093 442</b>
	10 586 000	10 586 000

**Taxeringsvärde**

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

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	14 666 000	14 666 000
	<b>14 666 000</b>	<b>14 666 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Canal Digital	5 369	5 070
Länsförsäkringar	17 907	17 393
	<b>23 276</b>	<b>22 463</b>

**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
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>20 114 073</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 114 073</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-572 726	0	-572 726	0
Årets resultat	-110 924	0	572 726	-572 726
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-683 649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-572 726</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 430 424</b>			<b>19 541 348</b>

**Not 6**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2005-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>	
SBAB 5836-8317	4,67%	4 400 000	4 400 000	2009-05-14
SBAB 5836-8317	3,34%	4 400 000	4 400 000	2006-03-14
SBAB 5836-8317	2,65%	2 651 710	2 931 555	2006-07-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 451 710</b>	<b>11 731 555</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>11 451 710</b>	<b>11 731 555</b>	

**Not 7**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
El	5 000	8 196
Värme	31 000	
Revisionsarvode	10 000	5 000
Renhållning	500	
Avg Handelsbanken	356	
Styrelsearvode	14 800	
Sociala avgifter	4 777	
	<b>66 433</b>	<b>13 196</b>

MALMÖ den / 2006

Anders Jacobsson

Elna Johansson

Kristian Petermann

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Ann Theander  
Auktoriserad revisor

Claes Gabrielsson  
Intern revisor