

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.

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 330 508	594 662
Övriga rörelseintäkter		15 643	0
		1 346 151	594 662
RÖRELSENS KOSTNADER			
	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
		-1 069 725	-521 094
RÖRELSERESULTAT		276 426	73 569
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		35 472	13 459
Räntekostnader		-422 821	-659 753
		-387 349	-646 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-110 924	-572 726
ÅRETS RESULTAT		-110 924	-572 726

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>26 998 442</u>	<u>27 093 442</u>
		26 998 442	27 093 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 998 442	27 093 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
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>
		30 773	304 314
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		<u>4 114 818</u>	<u>4 463 324</u>
		4 114 818	4 463 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 145 591	4 767 638
SUMMA TILLGÅNGAR		31 144 033	31 861 080
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 280 099	19 280 099
Upplåtelseavgifter		<u>833 974</u>	<u>833 974</u>
		20 114 073	20 114 073
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-572 726	0
Årets resultat		<u>-110 924</u>	<u>-572 726</u>
		-683 649	-572 726
SUMMA EGET KAPITAL		19 430 424	19 541 348
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>11 451 710</u>	<u>11 731 555</u>
		11 451 710	11 731 555

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
		261 899	588 177

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.

		2005	2004
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.

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 269 664	556 334
Hyresintäkter	60 844	38 328
	1 330 508	594 662

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
	128 922	54 814

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
	82 636	1 103

	2005	2004
Taxebundna kostnader		
El	36 005	22 650
Värme	239 091	96 828
Vatten	64 384	29 156
Renhållning	42 883	42 309
Snöröjning	5 263	0
	387 626	190 943
Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 300	15 944
Kabel-TV/Satellit-TV	21 105	5 040
	56 405	20 984
Fastighetsskatt	69 735	30 314
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
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
	178 587	160 281
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	55 000	15 000
Sociala kostnader	15 815	4 155
	70 815	19 155
Avskrivningar		
Byggnad	95 000	43 500
	95 000	43 500
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 069 725	521 094

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 136 942	0
Nyanskaffningar	0	27 136 942
Utgående anskaffningsvärde	27 136 942	27 136 942

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

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

Planenligt restvärde vid årets slut

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 866 000	8 866 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	14 666 000	14 666 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

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

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Canal Digital	5 369	5 070
Länsförsäkringar	17 907	17 393
	23 276	22 463

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

Not 6

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
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
Summa skulder till kreditinstitut		<u>11 451 710</u>	<u>11 731 555</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		11 451 710	11 731 555	

Not 7

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
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	
	<u>66 433</u>	<u>13 196</u>

MALMÖ den / 2006

Anders Jacobsson

Elna Johansson

Kristian Petermann

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Ann Theander
Auktoriserad revisor

Claes Gabrielsson
Intern revisor