

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
KILLINGEN 43

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 43

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt och utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 1999-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Hans Peter Eriksson	Ledamot
Rut Margareta Giornofelice	Ledamot
Thomas Daniel Jönsson	Ledamot
Lars Neret	Ledamot
Karin Ellen Sterner	Ledamot

*Avflyttad december 2014

Britt Inger Frantzén	Suppleant
Kent Thorsell	Suppleant
Vakant	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Neret.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Rendert

Ordinarie Extern

Copia Revision AB

Valberedning

Inger Abrahamson
Marianne Ahlnäs
Gunnel Lagerstedt
Nilifer Talay

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KILLINGEN 45	1971	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

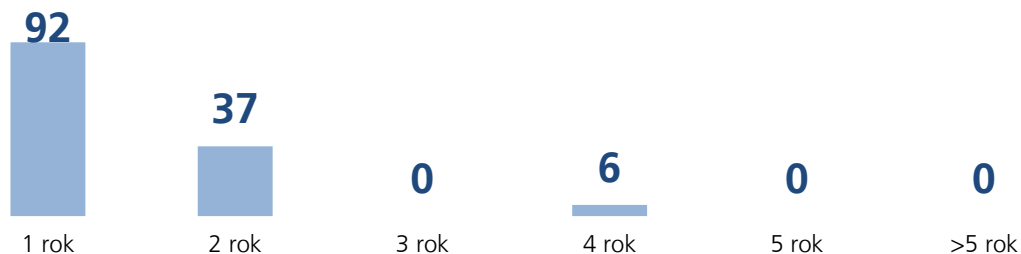
Fastigheterna bebyggdes 1972 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 303 m², varav 6 846 m² utgör lägenhetsyta och 3 457 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 135 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningen har en gemensamhetslokal som medlemmar kan hyra mot låg avgift. Föreningens grillhörna på gården får användas av alla boende och dess gäster.
Övrigt	I föreningen finns 117 garageplatser fördelade på 2 plan. Av dem hör 73 till vissa bostadsrätter och 3 är gästplatser. Resterande 41 platser (varav en för MC) hyrs ut enligt kölista, i första hand till boende som inte har egen plats, i andra hand till externa. I ett utrymme för däckförvaring i garaget finns möjlighet för medlemmarna att hyra låsbara platser. Föreningen har en vinkällare med reglerad temperatur där medlemmar kan hyra låsbara stålburar enligt kölista.
Rumsfördelning	Rumsfördelningen ovan bygger på föreningens ekonomiska plan från 1971. I många lägenheter finns matrum med omkring 8 kvm yta som numera enligt byggnormer räknas som rum men som inte gjorde det 1971. Samtidigt har många lägenheter genom åren ändrats eller slagits ihop så att rumsfördelningen inte längre stämmer. Enligt fastighetstaxeringen 2013 fanns således endast 130 bostadsrättslägenheter.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av plåttak	2014	Fastighetens båda plåttak.
Övriga åtgärder	2014	Se vidare under 'Händelser under verksamhetsåret'.
PCB-sanering	2011	Alla fogar innehållande PCB har ersatts med godkänd fogmassa.
Avstängningskranar för vatten	2009	Samtliga avstängningskranar av äldre typ har bytts ut i alla kök och extra toaletter samt i vissa badrum.
Rörstambyte	2008	På plan 100. Avsåg avloppsstammar i lokaler på plan 200.
Fläktar	2007 - 2008	Byte av fläktar gällande lokalerna på plan 200
Värmeåtervinning	2007 - 2008	Installation av värmepump och återvinningsbatteri.
Garagedfarten och plan 200	2006	Ny beläggning hela garagedfarten och plan 200
Fönster	2003	utvändig målning
Rörstamsbyte	2003 - 2006	Avloppsstam i lokaler övre källarplanet
Garageportar	2000 - 2002	Nya styrsystem samt maskinerier till övre och nedre garageportarna. Övre portblad utbytt.
Nyinstallation hiss	1998 - 2002	Nya styrsystem och linor i alla hissar samt nya hissinredningar.
Ventilation	1998 - 2000	Nya styrsystem samt ventiler utbytt till samtliga fläktsystem.
Värmesystem	1996	Nyinstallerat värmeregleringsystem i undercentralen.
Portar	1996 - 2000	Byte av ytterportar samt nytt nyckelfritt och datoriserat passagesystem.
Omläggning av tak	1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2015	Byte av fönsterglas och fönsterbågar.
Avloppssystem	2015	Renovering, genomgång och dokumentation av fastighetens spillvattensystem (avloppssystem).

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi, fastighetsskötare på halvtid
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Styrelse

Den styrelse som valdes på stämman i maj 2014 redovisas i kapitlet 'Styrelse' tidigare här i årsredovisningen. Av olika skäl har bemanningen i styrelsen förändrats under verksamhetsåret, och dessa redovisas här.

Hans Eriksson, ordförande, har inte kunnat delta i styrelsearbetet sedan augusti på grund av EU-tjänst i Aten. Han kommer tillbaka till styrelsen under april 2015.

Karin Sterner, vice ordförande, har tagit över ordförandeposten under Hans Erikssons frånvaro.

Malin Eriksson, som inte själv deltog på stämman, meddelade vid konstituerande möte att hon inte kunde delta på grund av tidsbrist.

Lars Neret har sålt sin lägenhet och flyttat från föreningen. Han har inte deltagit i styrelsen sedan december.

Joakim Hedberg är sedan augusti adjungerad i styrelsen.

Johan Huss är sedan november adjungerad i styrelsen.

Övrigt

Föreningen har kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Com-Hem.

Föreningens ekonomi

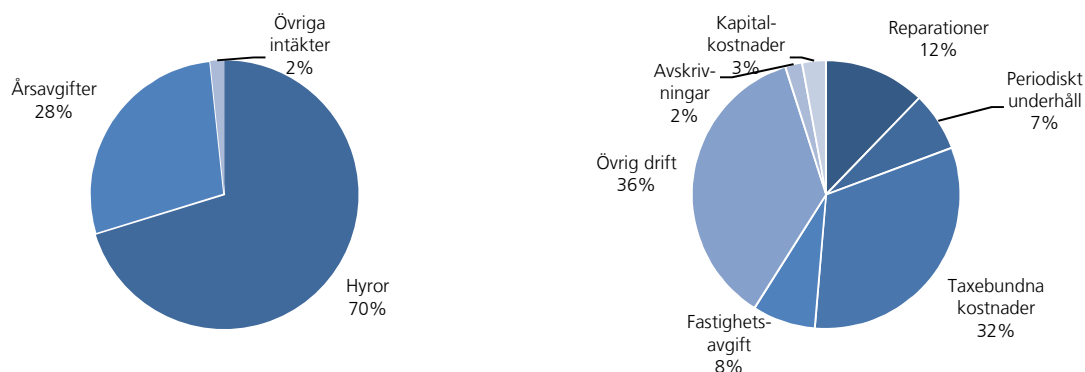
Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening och beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt. Skatteverket har tidigare hävdats att föreningen skulle beskattas som en s.k. "oäkta" bostadsrättsförening, med mindre förmånliga skatteregler än en äkta förening. Efter många turer i länsrätten och kammarrätten under 1990-talet accepterar skattemyndigheterna numera föreningen som äkta. Den statliga inkomstskatten avskaffades år 2007 för äkta bostadsrättsföreningar, vilket innebär att det blivit ännu viktigare att föreningen behåller sin status som äkta. Det är styrelsens avsikt att se till att så sker.

Föreningens resultat för 2014 innebär ett överskott på ca 1,2 miljoner kronor och ligger därmed i nivå med resultatet från 2013. Det goda resultatet ligger på en normal nivå, men det finns många osäkra faktorer framöver, särskilt vad gäller fastighetens ökande behov av underhåll, Riksbankens räntepolitik och det stigande allmänna kostnadsläget. Styrelsen bedömer att det för närvarande inte finns anledning att förändra medlemsavgifterna men att det framöver kan uppstå ett behov av att justera avgifterna uppåt vid stora investeringar.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 498 272	3 585 131
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	6 689 072	6 719 822
Finansiella intäkter	9 835	8 006
Minskning korta fordringar	107 018	130 797
	6 805 925	6 858 625
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	5 779 406	5 138 719
Finansiella kostnader	177 629	226 982
Minskning av föreningens lån	65 524	65 524
Minskning av korta skulder	237 667	446 464
	6 260 226	5 877 689
KASSA VID ÅRETS SLUT	5 043 971	4 498 272
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	545 699	913 140

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Januari, lokal: Elaktören AB flyttar in kontorslägenhet, (400:2, 93kvm) uppgång 95 1tr. Årshyra ca 157 000:-

Februari, fastighet: Stor fuktskada i 93:an lght 124 som gått ner till lght 117. Brandkontoret besiktigar. Åtgärd: rivning av 2 st badrum.

Mars, fastighet: Dafo Brand AB byter ut gamla rökluckor, som finns i varje trapphus, mot 4 st nya godkända sådana. Nya vajrar monteras också. Kostnad ca 65 000:-

April, lokal: TS Business Group får ersättning för driften av frånluftsfläkt FF2, som de har betalt elkostnaden för sedan 1998 till 2014. Kostnad ca 145 000:-

Juni, garage: Elaktören AB utför utbyte av alla lysrörsarmaturer och kablage på garageplan 100 och 200 till energisnåla sådana. Kostnad ca 175 000:-

Juni, gården: Stora grinden målas av Svärd & Uvmåne. Kostnad mindre än 20 000:-

Juli, tak: DM Tak AB utför ommålning av fastighetens båda plåttak. Kostnad ca 255 000:-

Juli, lokal: Lokalhyresgäst INA Agency lämnar lokalen 300:40.

Augusti, fastighet: Läckage i takbrunnen i 93:an ovanför lght 132. Solna Relining monterar ny takbrunn och anslutning samt relining av det inbyggda stupröret från takbrunnen ner till TS-lokaler. Kostnad mindre än 20 000 :-

November, garage: Nytt serviceavtal tecknas med UNA Portar, som servar våra garageportar.

Händelser efter året

2015: Avloppsteknik Svenska AB. Renovering, genomgång och dokumentation av fastighetens spillvattensystem (avloppssystem). I varje lägenhet och uthyrningslokal högtryckspolas och kontrolleras alla brunnar och vattenlås. Vid behov byts dessa. Denna grundliga genomgång utför föreningen för att slippa ett eventuellt stambyte inom de närmaste 20 åren. Kostnad ca 600 000 kronor.

2015-2016: Föreningen har för avsikt att byta alla fönsterbågar där den yttre bågen skall vara av aluminium med lågenergiglas, och den inre bågen skall vara av trä med 2-glas isolerruta. Befintliga karmar kläs med strängpressad aluminiumprofil. Förfrågningsunderlag skickas ut under februari. Estimerad kostnad ca 6-8 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 135 st
Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 168
Förändring från föregående år: +4

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	274	274	277	277
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 230	1 239	1 130	895
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 238	1 248	1 270	1 279
Elkostnad/m ² totalyta	78	77	79	90
Värmekostnad/m ² totalyta	80	110	108	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	9	12	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	22	30	27
Soliditet (%)	63	62	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	616	1 169	637	-342
Nettoomsättning (tkr)	6 644	6 667	6 679	5 737

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 846 m² bostäder och 3 457 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	616 348
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-9 294 205
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 700
summa ansamlad förlust	-8 719 557

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

435 123
-8 284 434

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 578 479	6 626 684
Övriga rörelseintäkter	Not 2	110 593	93 138
		6 689 072	6 719 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 247 265	-1 548 964
Driftkostnader	Not 4	-2 874 314	-3 087 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 391	-320 910
Personalkostnader	Not 6	-312 436	-181 335
Avskrivningar	Not 7	-125 524	-125 524
		-5 904 930	-5 264 243
RÖLSERESULTAT		784 142	1 455 579
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 835	8 006
Räntekostnader		-177 629	-226 982
		-167 794	-218 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		616 348	1 236 603
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 8	0	-67 796
		0	-67 796
ÅRETS RESULTAT		616 348	1 168 807

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 9 23 058 551	23 184 075
Maskiner och inventarier	Not 10 0	0
	23 058 551	23 184 075
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	Not 11 5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 063 551	23 189 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	8 854	22
SBC Klientmedel i SHB	5 046 300	0
Övriga fordringar	18 930	25 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 17 850	104 932
	5 091 934	130 067
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	-2 329	23 552
SBC klientmedel i SHB	0	4 497 305
	-2 329	4 520 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 089 605	4 650 924
SUMMA TILLGÅNGAR	28 153 156	27 839 999

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		22 127 417	22 127 417
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 377 105	4 335 405
		26 504 522	26 462 822
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 335 905	-10 463 012
Årets resultat		616 348	1 168 807
		-8 719 557	-9 294 205
SUMMA EGET KAPITAL		17 784 965	17 168 617
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 410 408	8 475 932
		8 410 408	8 475 932
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	65 524	65 524
Leverantörsskulder		323 457	340 746
Övriga kortfristiga skulder		207 606	225 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 361 196	1 563 644
		1 957 783	2 195 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 153 156	27 839 999
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 15	28 960 000	28 960 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	167 år	167 år

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.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 878 619	1 878 602
	Hyror lokaler momspliktiga	3 503 033	3 524 479
	Hyror lokaler	749 765	758 841
	Hyror garage moms	214 250	234 750
	Hyror parkering	0	900
	Hyror garage	206 800	199 200
	Hyror förråd	24 101	28 001
	Hyror reklamplats	1 911	1 912
		6 578 479	6 626 684

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	0	3 836
	Gemensamhetslokal	14 950	0
	Fakturerade kostnader	12 214	0
	Öresutjämning	165	166
	Återbäring Allframtid	38 246	36 202
	Övriga intäkter	45 018	52 934
		110 593	93 138

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	578 785	558 715
	Fastighetskötsel beställning	0	0
	Fastighetskötsel gård beställning	23 844	6 522
	Snöröjning/sandning	10 625	0
	Städning entreprenad	150 514	136 826
	Städning enligt beställning	12 009	4 859
	Mattvätt/Hyrmattor	38 778	36 112
	Sotning	1 020	0
	Hissbesiktning	6 238	7 898
	Bevakning	8 385	7 153
	Gemensamma utrymmen	7 150	930
	Gård	9 976	6 696
	Serviceavtal	105 637	149 025
	Förbrukningsmateriel	44 983	38 473
	Störningsjour och larm	9 820	0
	Brandskydd	62 345	0
	Fordon	0	334
		1 070 109	953 543
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 955
	Brf Lägenheter	138 183	9 513
	Lokaler	145 754	12 600
	Förskola	32 951	24 395
	Tvättstuga	40 576	14 105
	Vind	9 816	0
	Entré/trapphus	22 711	4 337
	Lås	49 401	32 267
	VVS	19 649	159 865
	Värmeanläggning/undercentral	32 113	3 836
	Ventilation	33 599	145 043
	Elinstallationer	0	23 299
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 446	0
	Hiss	55 510	5 310
	Tak	20 128	58 427
	Fönster	12 137	0
	Mark/gård/utemiljö	0	29 000
	Garage/parkering	20 061	64 892
	Skador/klotter/skadegörelse	4 883	4 577
	Vattenskada	97 116	0
		742 032	595 421
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	197 858	0
	Tak	237 266	0
		435 124	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	2 247 265	1 548 964

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	801 576	789 993
	Värme	822 604	1 135 465
	Vatten	108 124	94 959
	Sophämtning/renhållning	126 209	115 698
	Grovsopor	88 014	98 371
		1 946 527	2 234 487
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	282 545	204 283
	Självrisk	0	44 000
	Kabel-TV	179 032	139 900
	Bredband	0	2 790
		461 577	390 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	466 210	462 050
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 874 314	3 087 509

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 057	0
	Tele och datakommunikation	11 952	10 575
	Juridiska åtgärder	15 345	2 558
	Inkassering avgift/hyra	11 400	7 632
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	-984	22 464
	Föreningskostnader	20 641	15 288
	Styrelseomkostnader	25 429	19 264
	Fritids och Trivselkostnader	612	7 728
	Studieverksamhet	0	200
	Förvaltningsarvode	178 497	174 267
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 482
	Administration	25 048	22 610
	Korttidsinventarier	7 717	20 262
	Konsultarvode	31 758	8 518
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 920	8 060
		345 391	320 910

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	253 000	149 998
	Sociala kostnader	59 436	31 337
		312 436	181 335

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	125 524	125 524
		125 524	125 524
Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2014	2013
	EXTRAORDINÄRA POSTER		
	Extraordinära kostnader	0	67 796
		0	67 796
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 993 107	27 993 107
	Utgående anskaffningsvärde	27 993 107	27 993 107
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 809 032	-4 683 508
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 524	-125 524
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 934 556	-4 809 032
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 058 551	23 184 075
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 140 000	6 140 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 600 000	92 600 000
	Taxeringsvärde mark	102 200 000	102 200 000
		194 800 000	194 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	164 000 000
	Lokaler	30 800 000	30 800 000
		194 800 000	194 800 000

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	211 695	211 695
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	211 695	211 695
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-211 695	-211 695
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-211 695	-211 695
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	69 850
	Kabel-TV	0	35 082
	Upplupna intäkter	17 850	0
		17 850	104 932

Not 13	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	17 978 598	0	0	17 978 598
	Upplåtelseavgifter	4 148 819	0	0	4 148 819
	Fond för yttre underhåll	4 377 105	41 700	0	4 335 405
	S:a bundet eget kapital	26 504 522	41 700	0	26 462 822
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-9 335 905	-41 700	1 168 807	-10 463 012
	Årets resultat	616 348	616 348	-1 168 807	1 168 807
	S:a ansamlad förlust	-8 719 557	574 648	0	-9 294 205
	S:a eget kapital	17 784 965	616 348	0	17 168 617

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	4 335 405	4 293 705
	Reservering enligt stadgar	41 700	41 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 377 105	4 335 405

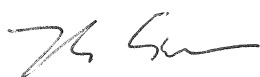
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Kommunlån	0,000 %	450 000	450 000	
	Handelsbanken	1,720 %	5 831 451	5 896 975	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,730 %	2 194 481	2 194 481	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		8 475 932	8 541 456	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 524	-65 524	
			8 410 408	8 475 932	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 148 312 kr.

Not 16	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	71 392
	Värme	0	158 205
	Vatten	0	9 467
	Sophämtning	0	873
	Extern revisor	0	30 000
	Arvoden	93 000	0
	Sociala avgifter	29 000	0
	Ränta	15 641	25 185
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 223 555	1 268 522
		1 361 196	1 563 644

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/4 2015



Hans Eriksson
Ledamot



Margareta Giorno Felice
Ledamot



Thomas Jönsson
Ledamot



Karin Sterner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2015



Johan Rendert
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen 43

Org.nr 702002-8374

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen 43 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Killingen 43 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2015



Johan Rendert
Auktoriserad revisor