

Bostadsrättsföreningen Killingen 11:16

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Killingen 11:16
769607-5097
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Killingen 11:16, 769607-5097, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jan Forslund	Ordförande	2019
Martin Meixner	Ledamot	2020
Theresia Nilhag	Ledamot	2019
Fredrik Westeröd	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Camilla Hessel	Suppleant	2019
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Dan Bylund	Föreningsvald revisor	2019
------------	-----------------------	------

Valberedning

Lisa Haglund		2019
--------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olskroken 11:16 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1931. Fastighetens adress är Övre Olskrokgatan 6.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	6	11

Total tomtarea:	499 kvm
Total bostadsarea:	1202 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bo Söderström
Com Hem
Göteborg Energi
Göteborg Energi
Npmor
Vinga Hiss

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Bredband & Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 036 kr och planerat underhåll för 3 650 170 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Utfört underhåll under året:

- Bytt samtliga fönster, inkl. på vindsvåningen, till nya 3-glasfönster med aluminiumprofil.
- Omfogat fasaden på gaveln samt mot motorleden.
- I samband med omfogning av gavel byttes samtliga järnbalkar ovan fönster.
- Samtliga ventilationsgaller utvändigt bytta.
- Ventilationsgångar mellan lägenhet och fasad har försetts med ljudabsorbenter.
- Installation av ny porttelefon.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-11-08 av Rejal Byggkonsult AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 190 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm.

Under 2019 ska framförallt fönster och fasadprojekten färdigställas.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Montering ny ytterbelysning	2017
Säkerhetsdörrar	2016
Ny vattenmätare	2016
Smides- och markarbete	2016
Inköp nya utemöbler	2016
Målat entredörr & trapphus	2016
Omdränering av framsida	2015
Byte vattenledningar	2015
Målning av dörrar	2014
Nytt expansionskärl	2014
Nyrenovering av altan	2012
Byte av termostater	2011
Ny värmepump	2011
Omläggning av tak	2010
Fogning av fasaden	2010
Elstambyte	2009
Hissrenovering	2007

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2018, samt extra föreningsstämma 5 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2014-04-01 då avgifterna höjdes med 21,5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	806	804	805	812
Resultat efter finansiella poster	-3 420	242	-387	-1 489
Förändring av underhållsfond	190	190	-277	48
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 545	117	-45	-1 480
Soliditet %	41	74	72	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	658	658	658	658
Driftskostnad, kr / kvm	284	279	314	433
Ränta, kr / kvm	21	15	14	10
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	158	158	40
Lån, kr / kvm	3 713	2 080	2 146	1 710
Snittränta (%)	0,57	0,72	0,67	0,57

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgängarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 152 826	414 798	-1 913 552	241 535
Disposition enligt föreningsstämma			241 535	-241 535
Avsättning till underhållsfond		190 000	-190 000	
Årets resultat				-3 420 351
Vid årets slut	9 152 826	604 798	-1 862 017	-3 420 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 672 017
Årets resultat före fondförändring	-3 420 351
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-190 000
Summa över/underskott	-5 282 368

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -5 282 368

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	799 554	799 829
Övriga rörelseintäkter	3	6 172	3 937
Summa rörelseintäkter		805 726	803 766
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 031 017	-373 598
Övriga externa kostnader	7	-55 357	-53 583
Personalkostnader	8	-49 193	-52 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-65 080	-65 080
Summa rörelsekostnader		-4 200 647	-544 261
Rörelseresultat		-3 394 921	259 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 446	-18 004
Summa finansiella poster		-25 430	-17 970
Resultat efter finansiella poster		-3 420 351	241 535
Årets resultat		-3 420 351	241 535

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 792 193	9 857 273
Summa materiella anläggningstillgångar		9 792 193	9 857 273
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		9 794 193	9 859 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 493	1 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 736	17 006
Summa kortfristiga fordringar		24 229	18 484
Kassa och bank	12	980 504	729 944
Summa omsättningstillgångar		1 004 733	748 428
SUMMA TILLGÅNGAR		10 798 926	10 607 701

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 152 826	9 152 826
Underhållsfond		604 798	414 798
Summa bundet eget kapital		9 757 624	9 567 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 862 017	-1 913 552
Årets resultat		-3 420 351	241 535
Summa fritt eget kapital		-5 282 368	-1 672 017
Summa eget kapital		4 475 256	7 895 607
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	4 437 878	2 500 000
Summa långfristiga skulder		4 437 878	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	24 748	-
Leverantörsskulder		719 812	29 030
Skatteskulder		2 108	25 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 139 124	157 847
Summa kortfristiga skulder		1 885 792	212 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 798 926	10 607 701

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 394 921	259 505
Avskrivningar	65 080	65 080
	-3 329 841	324 585
Erhållen ränta	16	34
Erlagd ränta	-25 446	-18 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 355 271	306 615
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 745	18 142
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 648 950	-165 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 712 066	159 087
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 468 813	-
Amortering av låneskulder	-2 506 187	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 962 626	-80 000
Årets kassaflöde	250 560	79 087
Likvida medel vid årets början	729 944	650 857
Likvida medel vid årets slut	980 504	729 944

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	200 år
Fasadförbättringar	30 år
Hissanläggning	30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	791 304	791 304
Hyror p-platser/garage	8 250	8 525
Summa	799 554	799 829

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	3 396	1 120
Övriga intäkter	2 776	2 817
Summa	6 172	3 937

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 665	9 341
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 864	1 733
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 240
VA & sanitet, installationer	11 463	-
Värme, installationer	8 139	3 210
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	495
Hiss	2 905	4 318
Huskropp	-	1 875
Summa	39 036	22 212

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, installationer	-	15 966
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 938	-
Huskropp, fasader	1 687 500	-
Huskropp, fönster	1 952 732	-
Summa	3 650 170	15 966

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	31 669	16 066
Teknisk förvaltning	47 416	45 520
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 886	-
Besiktningkostnader	1 771	1 713
Serviceavtal	1 976	1 952
Förbrukningsmaterial	2 456	4 815
Övriga utgifter för köpta tjänster	920	-
El	20 039	16 467
Uppvärmning	132 863	131 529
Vatten och avlopp	32 227	33 811
Avfallshantering	19 231	17 828
Försäkringar	7 777	8 985
Systematiskt brandskyddsarbete	3 663	7 168
Kabel-TV	-	10 982
Internet	-	25 704
Kommunikationskostnader	36 917	-
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	-	12 880
Summa	341 811	335 420

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 835	-
Tele och post	990	1 275
Ekonomisk förvaltning	37 956	37 844
Övriga förvaltningskostnader	11 015	3 868
Revision	-	3 875
Bankkostnader	2 143	1 550
Övriga externa tjänster	268	-
Övriga externa kostnader	1 150	5 171
Summa	55 357	53 583

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvodet	34 000	34 000
Föreningsvald revisor	3 000	6 000
Summa	37 000	40 000
Sociala avgifter	12 193	12 000
Summa	49 193	52 000

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	65 080	65 080
Summa	65 080	65 080

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	8 873 603	8 873 603
-Mark	1 790 608	1 790 608
	10 664 211	10 664 211
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	10 664 211	10 664 211
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-806 938	-741 858
	-806 938	-741 858
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-65 080	-65 080
	-65 080	-65 080
<i>Utgående avskrivningar</i>	-872 018	-806 938
Redovisat värde	9 792 193	9 857 273
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 001 585	8 066 665
Mark	1 790 608	1 790 608
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Totalt taxeringsvärde	21 200 000	21 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	7 931	7 777
Förutbetalda kostnader	14 805	9 229
Summa	22 736	17 006

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	980 504	729 152
Transaktionskonto Nordea	-	47
Transaktionskonto Nordea	-	745
Summa	980 504	729 944

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 748	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	98 992	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 338 886	2 500 000
Summa	4 462 626	2 500 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	4 462 626	2 500 000
Summa	4 462 626	2 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	-	1 935 000	-	-1 935 000	-
Nordea	0,74%	2019-05-17	-	2 462 626	-	2 462 626
Nordea	-	-	565 000	-	-565 000	-
Nordea	0,83%	2019-09-20	-	2 000 000	-	2 000 000
Summa			2 500 000	4 462 626	-2 500 000	4 462 626

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 568	52 000
Upplupna räntekostnader	2 825	-
Förutbetalda intäkter	35 660	70 129
Upplupna driftskostnader	1 048 071	35 718
Summa	1 139 124	157 847

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

2019-01-16 tog föreningen upp ett nytt lån om 2 000 000 kr för att finansiera färdigställandet av fasadrenoveringen. Lånet löper med rörlig ränta.

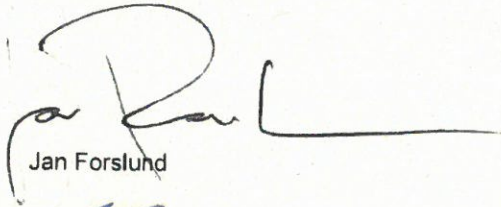
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

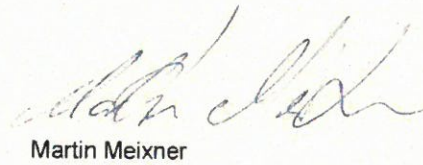
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Göteborg, 2019-



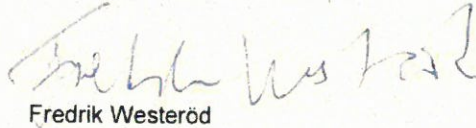
Jan Forslund



Martin Meixner



Theresia Nilhag



Fredrik Westeröd

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-



Dan Bylund
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i BRF Killingen 11:16

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Föreningens namn för år 2018.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska 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 redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revisions ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker.

- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2019-05-21



Dan Bylund

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

