

Org Nr: 716444-0765

# Styrelsen för Brf Killingen Nr.17

Org.nr: 716444-0765

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

### Viktiga händelser under året

Omförhandling av uthyrda lokaler till Tidbloms hotell är avslutat i December 2013. Ny hyresnivå satt till 1500 SEK /m<sup>2</sup>.

Hotellet hyr enbart "Bibliotek" med tillhörande biutrymmen, toalett + kapprum.

Föreningen har efter vattenskada renoverat "Kontoret" mitt emot tvättstugan och där finns nu ett nytt gästrum. Även relax är nu till föreningens förfogande igen.

"Butiken" är under utvärdering för eventuell försäljning / förädling men inget beslut har tagits under 2013.

### Underhåll, reparationer och investeringar

Renovering av kontor efter vattenskada, nya väggar, golv, tak och möbler.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2013. 10 medlemmar deltog på stämman.

Extrastämma med anledning av fyllnadsval hölls den 18 september 2013. 8 medlemmar deltog på stämman.

### Fastighet, ägarförhållanden och medlemmar

Föreningen är ägare till fastigheten 11:17 Olskroken med adress Olskroksgatan 25 och Övre Olskroksgatan 4. På denna tomt har uppförts en bostadsfastighet år 1928 med följande fördelning av disponibel byggnadsyta:

<u>Antal:</u>	<u>Yta ca:</u>	<u>Typ:</u>
18	1207 m <sup>2</sup>	2 rok
1	39,2 m <sup>2</sup>	1 rok
3	160 m <sup>2</sup>	Lokaler

Byggnaden är försäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

Under året har 3 lägenheter överlåtit.

### Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma valdes för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma följande styrelseledamöter:

#### Ordinarie

Mattias Malmqvist, Ordförande, avgått under året

Nicolas Cardozo, vice ordförande, blivit suppleant under året

Viktor Karlsson, kassör, avgått under året

Carolina Bäcklund, sekreterare

Nasrin Tamjidi, ledamot, blivit suppleant under året

Anton Harland, ledamot

Martin Krusell, avgått under året

CS (3)

Ena Poljak, suppleant  
Christopher Wallensäter, suppleant  
Christofer Thelin, suppleant, blivit ordinarie och ordförande under året  
Lisa Laurell har blivit invald som ledamot på extrastämman  
Daniel Törnqvist valdes in på extra stämman

Styrelsen har under året haft 7 sammanträden.

Av dessa har sedan följande flyttat ur föreningen.  
Mattias Malmqvist  
Viktor Karlsson

Firmateckare är Christofer Thelin, Carolina Bäcklund, Anton Harland och Nicolas Cardozo två i förening.

#### Revisorer

Föreningen har inte valt någon revisor. Borevision anlitas för uppdraget.

#### Valberedning

Valberedning har varit Nicolas Cardozo

#### Administration

Förvaltningen har under året utförts av styrelsen med biträde av HSB.

#### Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade o är 761 kr /kvm.  
Även 2014 beräknas avgifterna till samma nivå.

#### Ekonomi

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning i tkr	1069	1069	995	1053	1035
Resultat efter finansiella poster i tkr	169	98	27	56	130
Årsavgift för bostäder, Kr per kvm	761	761	746	746	746
Balansomslutning i tkr	10 508	10 349	10 256	10 272	10 209
Fond för yttre underhåll	1 030	920	810	700	617

CS B

### Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-610 868
Årets resultat	<u>168 991</u>
	-448 877

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	110 000
Balanserat resultat	<u>-558 877</u>
	-448 877

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. *CS CB*

**Brf Killingen Nr.17**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 067 743</b>	<b>1 069 442</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-460 230	-480 100
Fastighetsskatt/avgift		-29 750	-33 290
Avskrivningar	Not 3	-191 977	-191 015
Summa fastighetskostnader		-681 957	-704 405
<b>Rörelseresultat</b>		<b>385 786</b>	<b>365 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	34 985	27 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-251 780	-294 254
Summa finansiella poster		-216 795	-266 619
<b>Årets resultat</b>		<b>168 991</b>	<b>98 418</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-110 000	-110 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-110 000	-110 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>58 991</b>	<b>-11 582</b>

## Brf Killingen Nr.17

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	6 936 133	7 128 110
Mark		<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>
		8 036 133	8 228 110
Summa anläggningstillgångar		<u>8 036 133</u>	<u>8 228 110</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		757 428	1 106 734
Övriga fordringar	Not 7	3 350	4 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>10 920</u>	<u>26 857</u>
		771 698	1 138 196
Kortfristiga placeringar	Not 9	1 700 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		98	183 098
		<u>98</u>	<u>183 098</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 471 796</u>	<u>2 121 294</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>10 507 929</u></b>	<b><u>10 349 404</u></b>

S B

## Brf Killingen Nr.17

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 145 754	1 145 754
Upplåtelseavgifter	234 778	234 778
Underhållsfond	<u>1 030 390</u>	<u>920 390</u>
	2 410 922	2 300 922
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-610 868	-599 286
Årets resultat	<u>168 991</u>	<u>98 418</u>
	-441 877	-500 868
Summa eget kapital	<u>1 969 045</u>	<u>1 800 054</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>8 350 300</u>	<u>8 369 100</u>
	8 350 300	8 369 100
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 800	18 800
Leverantörsskulder	0	25 766
Skatteskulder	0	2 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>169 784</u>	<u>132 908</u>
	188 584	180 250
Summa skulder	<u>8 538 884</u>	<u>8 549 350</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>10 507 929</u></b>	<b><u>10 349 404</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	9 125 000	9 125 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

S B

## Brf Killingen Nr.17

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll.

Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 48-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1.25% av anskaffningsvärdet.

#### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 093 402 kr.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden har ej utgått till styrelsen. S CB



## Brf Killingen Nr.17

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	933 924	929 349
	Hyror	129 259	135 008
	Övriga intäkter	4 560	5 085
		<b>1 067 743</b>	<b>1 069 442</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	24 322	11 626
	Reparationer	31 244	82 565
	El	19 600	25 676
	Uppvärmning	198 113	182 637
	Vatten	38 404	36 583
	Sophämtning	16 906	16 696
	Övriga avgifter	39 193	44 185
	Förvaltningsarvoden	28 554	30 710
	Övriga driftskostnader	63 894	49 423
		<b>460 230</b>	<b>480 100</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	191 977	191 015
		<b>191 977</b>	<b>191 015</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 170	4 048
	Ränteintäkter skattekonto	2	3
	Övriga ränteintäkter	32 813	23 584
		<b>34 985</b>	<b>27 635</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	245 768	288 242
	Övriga finansiella kostnader	6 012	6 012
		<b>251 780</b>	<b>294 254</b>

CS CB

## Brf Killingen Nr.17

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	9 189 552	9 189 552			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 189 552	9 189 552			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 061 442	-1 870 427			
Årets avskrivningar	-191 977	-191 015			
Utgående avskrivningar	-2 253 419	-2 061 442			
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 936 133</b>	<b>7 128 110</b>			
Taxeringsvärde för Olskroken 11:17					
Byggnad - bostäder	9 200 000	8 200 000			
Byggnad - lokaler	644 000	627 000			
	9 844 000	8 827 000			
Mark - bostäder	6 600 000	5 200 000			
Mark - lokaler	245 000	245 000			
	6 845 000	5 445 000			
Taxeringsvärde totalt	16 689 000	14 272 000			
<b>Not 7 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	1 193	0			
Skattekonto	5	5			
Övriga fordringar	2 152	4 600			
	<b>3 350</b>	<b>4 605</b>			
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	0	16 964			
Upplupna intäkter	10 920	9 893			
	<b>10 920</b>	<b>26 857</b>			
<b>Not 9 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-01-01	2013-12-31	3 mån	2,25%	400 000
HSB Göteborg	2013-11-01	2014-01-31	3 mån	2,25%	900 000
HSB Göteborg	2013-03-01	2014-02-28	12 mån	2,25%	400 000
					<b>1 700 000</b>
<b>Not 10 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 145 754	234 778	920 390	-599 286	98 418
Vinstdisp enl. stämmobeslut			110 000	-11 582	-98 418
Årets resultat					168 991
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 145 754</b>	<b>234 778</b>	<b>1 030 390</b>	<b>-610 868</b>	<b>168 991</b>


## Brf Killingen Nr.17

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
<b>Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2751993870	2,48%	2014-03-15	210 000	0
Swedbank Hypotek	2751993938	2,37%	2014-02-28	3 700 000	0
Swedbank Hypotek	2751993979	4,08%	2015-09-10	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850362340	2,24%	2014-03-28	2 459 100	18 800
				8 369 100	18 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>8 350 300</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 275 100
<b>Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>18 800</b>	<b>18 800</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				15 806	18 439
Övriga upplupna kostnader				81 320	44 970
Förutbetalda hyror och avgifter				72 658	69 499
				<b>169 784</b>	<b>132 908</b>


Göteborg 20/5 2014




Anton Harland



Christoffer Thelin



Daniel Törnqvist



Lisa Laurell



Carolina Bäcklund

Vår revisionsberättelse har 14/05/2014 avgivits beträffande denna årsredovisning



Zeljana Burežić

BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Killingen Nr.17, org.nr 716444-0765

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen Nr.17 för räkenskapsåret 2013.

#### 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 2013 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 Brf Killingen Nr.17 för räkenskapsåret 2013.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

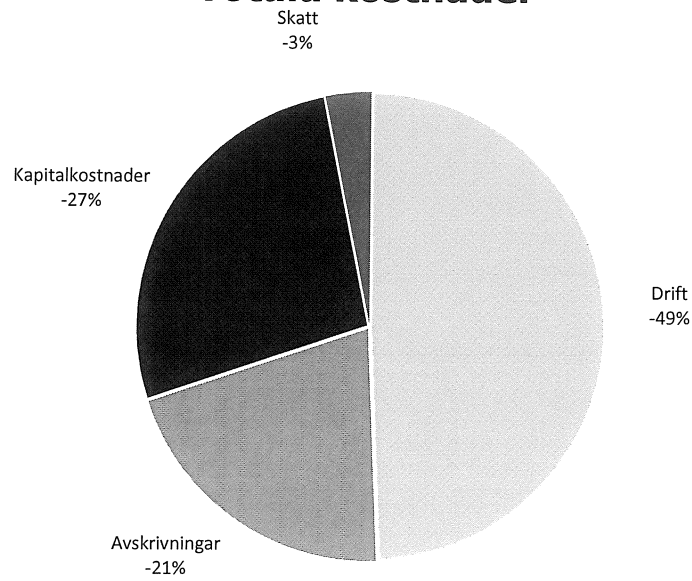
Göteborg den 23/5 2014



Zeljana Burazor

BoRevision AB

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

