



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kinnekulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Jesper Flink	Ledamot
Roy Tomas Hermansson	Ledamot
Åsa Kristina Hüffmeier	Ledamot
Erik Melker Peining	Ledamot
Åsa Karin Hanna Ström	Ledamot

Malin Maria Björnfot	Suppleant
Stevan Nedic	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jesper Flink, Åsa Kristina Hüffmeier och Åsa Karin Hanna Ström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------	------------------	-----------------

Valberedning

Christina Bellinder
Katarina Claesson
Niklas Eriksson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

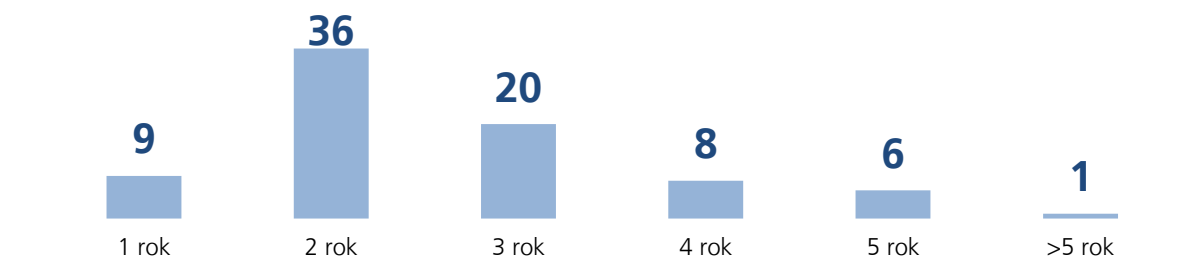
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 529 m², varav 5 491 m² utgör lägenhetsyta och 38 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Damfrisering	38 m ²	2024-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	1 st
Övernattninglägenhet	samma som gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering/målning av fönster	2019	Resterande del av fastigheten. Utfördes under första halvåret. Samtliga fönster därmed åtgärdade.
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2018	Resterande del av fastigheten. Hela fasaden därmed renoverad.
Delvis renovering av cykelhusen.	2018	Målning av taken samt diverse rötskador åtgärdade.
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2015	Ca halva fastigheten
Renovering/målning av fönster	2014 - 2015	Ca halva fastigheten
Renovering/byte av sopsuganläggning	2013	Klart i oktober 2013. Inga rör i marken längre.
Omläggning + reparation av tak	2011	Klart dec 2011. Hela takentreprenaden från 2007 omgjord pga felaktigt utförd entreprenad 2007.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem i bottenplatta/stammar	2020	
Renovering trapphus	2021	alt. 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetskötsel samt snöröjning	MIKAB
Sopsuganläggning	Envac
Återvinningsrum	Stena Recycling AB
Snöröjning Härlandav.	Gbg Stad, Park & Natur
Serviceavtal låssystem	Västsvenska Låsmontage AB
Service/kontroll av brandsläckare	Fire Safe (tidgare Kidde)

Övrig information

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under 2019, en på våren och en på hösten, då gårdsytor och rabatter gjorts fina samt att föreningens utemöbler tagits omhand. Styrelsen vill passa på att tacka alla boende som genom sitt deltagande vid dessa tillfällen inte bara hjälpt till att göra vår gemensamma gård fin utan också bidragit till att hålla nere föreningens underhållskostnader vilket givetvis gagnar oss allihop som bor i kvarteret Kinnekulle på många sätt.

Styrelsen vill även passa på att tacka Trädgårdsgruppen med Christina Bellinder och Katarina Hansson i spetsen som vid ett antal tillfällen under sommarhalvåret både nyplanterat och fixat med all befintlig växtlighet som tillhör fastigheten. Är du intresserad av att vara med och göra fint i grönskan? Håll utkik efter anslag på ytterportarna nu när sommaren nalkas.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil men som alltid är det svårt att sia om vad som väntar runt nästa gathörn.

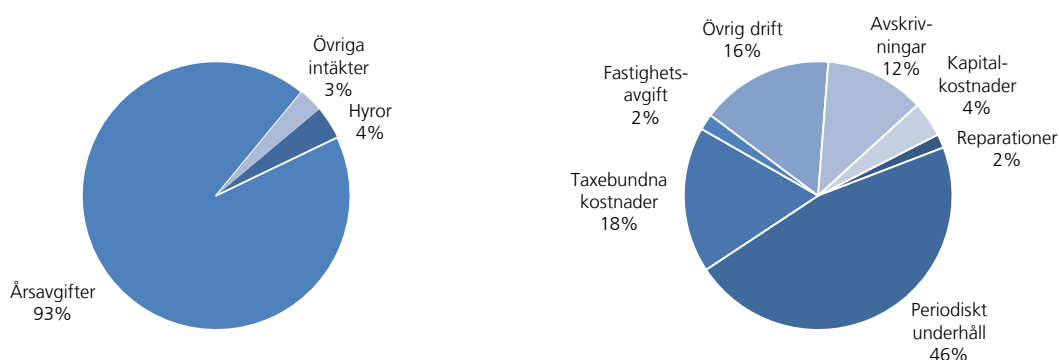
Årsavgiften ligger kvar oförändrad vid årsskiftet 2019/20. Budget för 2021 som fastställs i november avgör eventuella kommande höjningar.

Vår fastighet och mark är det faktiska värdet föreningen har. Därför är det av största vikt att vi alla tar ansvar för vårt gemensamma ägande.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 209 618	4 618 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 990 334	4 053 753
Finansiella intäkter	77	34
Ökning av långfristiga skulder	1 605 436	0
	5 595 847	4 053 787
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 000 260	4 551 163
Finansiella kostnader	256 806	382 160
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 356	117 683
Ökning av kortfristiga fordringar	1 845	2 444
Minskning av långfristiga skulder	0	329 564
Minskning av kortfristiga skulder	54 757	79 579
	5 349 024	5 462 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 456 441	3 209 618
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	246 823	-1 408 806

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 räkenskapsåret

Energideklarationen färdigställdes 2019-03-06 och är därmed giltig till 2029-03-06. Denna finns anslagen mitt emot stortvättstugan i källare 4 P.

Fönsterrenoveringen som startade i januari avslutades med gott resultat i början av maj. Därmed är fastighetens samtliga fönster renoverade.

Under senvintern/våren installerade Firesafe (Kidde) utrymningsskyltar, brandvarnare etc. enligt de anmärkningar Räddningstjänsten kom fram till vid brandtillsyn 2018-09-25. Beslut om avslut av ärendet presenterades av Räddningstjänsten 2019-10-04. I och med detta är brandskyddet i vår fastighet godkänt. Ser vi bara till att gemensamt hålla ordning och reda i fastighetens allmänna utrymmen bör vi klara oss från anmärkningar framöver.

Med anledning av att vår fastighet fyllde 100 år 2019 avhölls ett firande av sällan skådat slag lördagen den 31 augusti. Vi hade vädrets makter på vår sida; sommarvärme och strålände sol med påföljande tropisk natt, vad mer kan man begära? Styrelsen vill rikta ett stort tack till festkommittén med Berit Ölander som härförare för ett utomordentligt välplanerat och härligt evenemang som innehöll allt från bubbel och historisk utställning om vår fastighet till interaktiv teater, lekar och välsmakande mat. Tack alla boende som deltog vid festligheterna oavsett om Ni var klädda som på 1920-talet eller inte!

Under sensommaren förhandlade styrelsen om föreningens kollektiva bredbandsavtal med Bahnhof. Det nya avtalet som även inkluderade en ny router till varje lägenhet startade 19-09-01 och löper 36 månader t.o.m. 22-08-31. Allt till samma kostnad som tidigare, dvs 110 kronor per månad som redan ligger på Era avgiftsavier.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147 st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	694	679	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 419	1 411	1 391	1 394
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 700	4 466	4 527	4 599
Elkostnad/m ² totalyta	26	27	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	100	108	104	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	69	86	95
Soliditet (%)	44	48	49	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 987	-1 582	-4 501	8
Nettoomsättning (tkr)	3 980	3 972	3 893	3 898

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 491 m² bostäder och 38 m² lokaler.

Förändringar 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	18 607 978	0	0	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	0	0	14 331 211
Fond för yttre underhåll	868 478	868 478	-2 277 669	2 277 669
S:a bundet eget kapital	33 807 667	868 478	-2 277 669	35 216 858
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 983 586	-868 478	696 066	-10 811 174
Årets resultat	-1 987 445	-1 987 445	1 581 603	-1 581 603
S:a ansamlad förlust	-12 971 031	-2 855 923	2 277 669	-12 392 777
S:a eget kapital	20 836 636	-1 987 445	0	22 824 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 987 445
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 115 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 478
summa balanserat resultat	-12 971 031

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

868 478
-12 102 553

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 980 452	3 971 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 882	81 775
Summa rörelseintäkter		3 990 334	4 053 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 717 398	-4 265 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 905	-190 334
Personalkostnader	Not 6	-103 957	-95 809
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-720 790	-702 067
Summa rörelsekostnader		-5 721 050	-5 253 230
RÖRELSERESULTAT		-1 730 716	-1 199 477
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 806	-382 160
Summa finansiella poster		-256 729	-382 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 987 445	-1 581 603
ÅRETS RESULTAT		-1 987 445	-1 581 603

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 263 397	43 938 124
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	157 614	168 320
Summa materiella anläggningstillgångar		43 421 011	44 106 444
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 424 511	44 109 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 451 687	3 203 019
Summa kortfristiga fordringar		3 451 687	3 203 019
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 289	9 289
Summa kassa och bank		9 289	9 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 460 976	3 212 308
SUMMA TILLGÅNGAR		46 885 487	47 322 253

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll	Not 13	868 478	2 277 669
Summa bundet eget kapital		33 807 667	35 216 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 983 586	-10 811 174
Årets resultat		-1 987 445	-1 581 603
Summa fritt eget kapital		-12 971 031	-12 392 777
SUMMA EGET KAPITAL		20 836 636	22 824 081
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 101 950	23 516 514
Summa långfristiga skulder		25 101 950	23 516 514
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	404 564	384 564
Leverantörsskulder		150 744	100 910
Skatteskulder		9 013	122 435
Övriga skulder		48 093	50 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	334 487	323 581
Summa kortfristiga skulder		946 901	981 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 885 487	47 322 253

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Sopsug	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 715 282	3 712 128
Hyor bostäder	73 146	73 146
Hyor lokaler	71 633	70 791
Hyor parkering	10 880	9 400
Hyor förråd	3 400	400
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Värmeintäkter	3 070	3 070
Öresutjämning	81	83
	3 980 452	3 971 978

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	56 210
Återbäring försäkringsbolag	9 882	14 565
Övriga intäkter	0	11 000
	9 882	81 775

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	92 688	97 927
	Snöröjning/sandning	18 293	25 722
	Städning enligt beställning	5 075	0
	Myndighetstillsyn	13 878	0
	Gemensamma utrymmen	4 664	3 619
	Gård	28 573	5 202
	Serviceavtal	26 266	20 599
	Förbrukningsmateriel	24 332	10 602
	Brandskydd	185 932	15 563
		399 701	179 234
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 775	0
	Tvättstuga	32 068	15 341
	Sophantering/återvinning	6 203	6 203
	Källare	1 537	3 051
	Entré/trapphus	20 020	12 667
	Lås	9 463	6 336
	VVS	1 240	26 343
	Ventilation	0	2 520
	Elinstallationer	7 028	5 438
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 250	0
	Bredband	0	5 775
	Tak	0	19 029
	Balkonger/altaner	0	569
	Mark/gård/utemiljö	7 148	1 509
	Skador/klotter/skadegörelse	2 438	2 844
	Vattenskada	3 950	0
		100 121	107 625
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	11 963	0
	Fasad	0	2 542 173
	Fönster	2 767 416	0
		2 779 379	2 542 173
	Taxebundna kostnader		
	El	142 590	146 170
	Värme	551 440	596 077
	Vatten	172 566	159 160
	Sophämtning/renhållning	177 603	150 979
	Grovsopor	7 351	8 336
		1 051 550	1 060 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 807	99 372
	Kabel-TV	37 497	36 727
	Bredband	124 860	126 025
		272 164	262 124
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	114 483	113 143
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 717 398	4 265 020

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 851	4 288
	Tele- och datakommunikation	334	305
	Juridiska åtgärder	0	18 400
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	20 156
	Föreningskostnader	8 094	7 950
	Fritids- och trivselkostnader	34 170	0
	Studieverksamhet	0	2 800
	Förvaltningsarvode	77 850	96 934
	Administration	23 491	2 068
	Konsultarvode	1 725	30 098
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	6 910
		178 905	190 334

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 800	73 900
	Sociala kostnader	24 157	21 909
		103 957	95 809

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	449 353	449 353
	Inventarier	46 062	27 340
		720 790	702 067

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 567 182	54 567 182
	Utgående anskaffningsvärde	54 567 182	54 567 182
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 629 058	-9 954 330
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 727	-674 727
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 303 785	-10 629 058
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 263 397	43 938 124
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 357 000	54 588 000
	Taxeringsvärde mark	76 213 000	46 164 000
		147 570 000	100 752 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	100 000 000
	Lokaler	570 000	752 000
		147 570 000	100 752 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 630	37 630
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 630	37 630
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 630	-37 630
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 630	-37 630
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	752 835	635 152
	Nyanskaffningar	35 356	117 683
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	788 191	752 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-584 515	-557 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-46 062	-27 340
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-630 577	-584 515
	Redovisat restvärde vid årets slut	157 614	168 320

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen avser att åtgärda den rättshärdade portgången mot Viloplatsen under 2020. I skrivande stund har ännu ingen upphandling av detta arbete skett. Detta beslut har blivit nödvändigt eftersom Kretslopp och Vatten, Göteborgs Stad totalt ignorerar våra försök att få till någon slags utredning i fallet med en gammal, ej pluggad, dagvattenledning som styrelsen med stöd av Anticimex starkt misstänker ha varit råttornas väg in.

Mer information i ärendet kommer löpande under 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25/3 2020



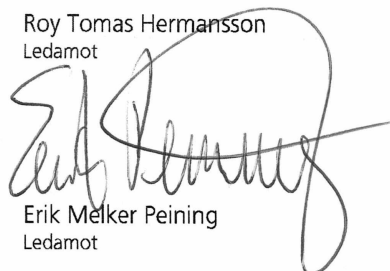
Jesper Flink
Ledamot



Roy Tomas Hermansson
Ledamot



Åsa Kristina Hüffmeier
Ledamot

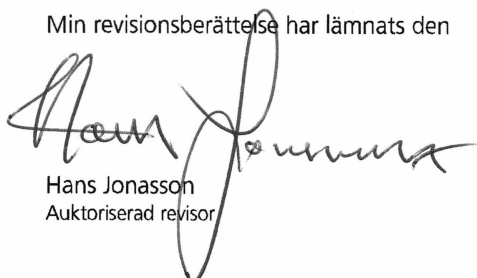


Erik Melker Peining
Ledamot



Åsa Karin Hanna Ström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. ↓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

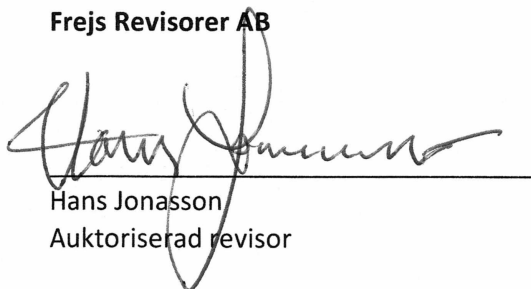
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. *L*

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 1 april 2020

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 715 000	3 715 282	3 715 000
Hyror bostäder	73 000	73 146	73 000
Hyror lokaler	71 000	71 633	70 000
Hyror parkering	11 000	10 880	10 000
Hyror förråd	4 000	3 400	0
Bredbandsintäkter	103 000	102 960	103 000
Värmeintäkter	3 000	3 070	3 000
Öresutjämning	0	81	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 882	0
	3 980 000	3 990 334	3 974 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-125 000	-92 688	-120 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-18 293	-30 000
Städning enligt beställning	0	-5 075	0
Myndighetstillsyn	0	-13 878	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 664	0
Gård	0	-28 573	0
Serviceavtal	-22 000	-26 266	-23 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-24 332	-15 000
Brandskydd	-16 000	-185 932	-159 000
	-208 000	-399 701	-347 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-5 775	0
Tvättstuga	0	-32 068	0
Sophantering/återvinning	0	-6 203	0
Källare	0	-1 537	0
Entré/trapphus	0	-20 020	0
Lås	0	-9 463	0
VVS	0	-1 240	0
Elinstallationer	0	-7 028	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 148	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 438	0
Vattenskada	0	-3 950	0
	-150 000	-100 121	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	0	0
Entré/trapphus	0	-11 963	-100 000
VVS	0	0	-277 000
Fönster	0	-2 767 416	-3 000 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-27 000
	-400 000	-2 779 379	-3 404 000
Taxebundna kostnader			
El	-153 000	-142 590	-133 000
Värme	-621 000	-551 440	-596 000
Vatten	-160 000	-172 566	-164 000
Sophämtning/renhållning	-168 000	-177 603	-168 000
Grovsopor	-9 000	-7 351	-9 000
	-1 111 000	-1 051 550	-1 070 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-112 000	-109 807	-102 000
Kabel-TV	-38 000	-37 497	-36 000
Bredband	-103 000	-124 860	-126 000
	-253 000	-272 164	-264 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-115 000	-114 483	-115 000
	-115 000	-114 483	-115 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 851	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-334	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 500	-21 000
Föreningskostnader	-9 000	-8 094	-25 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-34 170	-5 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-77 850	-77 000
Administration	-31 000	-23 491	-6 000
Konsultarvode	0	-1 725	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 040	-7 000
	-159 000	-178 905	-147 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-79 800	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-24 157	-26 000
	-118 000	-103 957	-106 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-226 000	-225 374	-226 000
Förbättringar	-450 000	-449 353	-450 000
Inventarier	-35 000	-46 062	-22 000
	-711 000	-720 790	-698 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 225 000	-5 721 050	-6 301 000
RÖRELSERESULTAT	755 000	-1 730 716	-2 327 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	77	0
Låneräntor	-261 000	-254 926	-480 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 296	0
Övriga räntekostnader	0	-584	0
	-261 000	-256 729	-480 000
RESULTAT	494 000	-1 987 445	-2 807 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE