

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kilen 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

#### Styrelsen

Mattias Hulthén	Ordförande
Lovisa Larsson	Ledamot
Hanna Magnusson	Ledamot
Camilla Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tove Borgström	Ordinarie Intern	Medlem
----------------	------------------	--------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kilen 12	2007	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via pelletspanna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 607 m<sup>2</sup>, varav 607 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Vindsförråd  
Tvättstuga  
Garage

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bytt balkongräcke på västsidan	2020
Relining av rör	2020
Målning av gårdshus, tillbyggnad och staket samt slipning och oljning av ytterdörrar	2020
Bytt pelletspanna och installerat bulkförråd	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

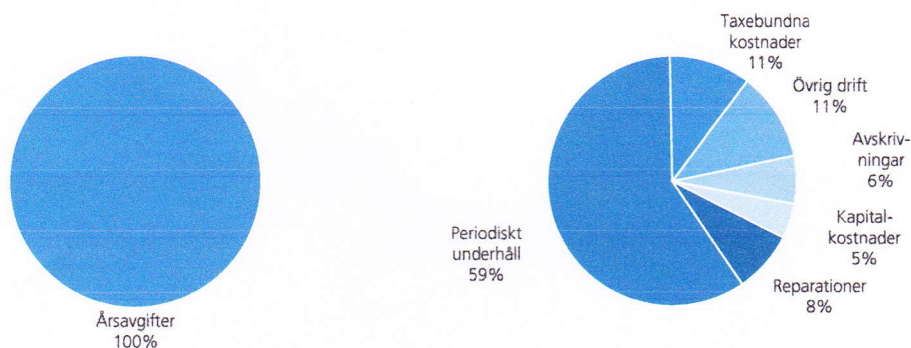
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>305 184</b>	<b>198 735</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	415 284	417 985
Finansiella intäkter	0	19
Ökning av långfristiga skulder	447 646	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 797
	<b>862 930</b>	<b>426 801</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	975 524	243 185
Finansiella kostnader	49 464	47 309
Ökning av kortfristiga fordringar	1 817	154
Minskning av långfristiga skulder	0	29 704
Minskning av kortfristiga skulder	861	0
	<b>1 027 666</b>	<b>320 352</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>140 448</b>	<b>305 184</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-164 736</b>	<b>106 449</b>

\*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 1 429 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

Under året har målning och relining utförts i föreningen. Då föreningen redovisar enligt K2 hamnar dessa kostnader i resultaträkningen, dessa kostnader uppgår till drygt 600 000 SEK.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 7 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	680	680	680	680
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 835	5 098	5 147	4 784
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	28	35	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	90	75	74
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	26	45	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	81	78	93	129
Soliditet (%)	52	59	58	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-677	60	-103	-60
Nettoomsättning (tkr)	415	415	414	413

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 607 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 763 326	0	0	4 763 326
Fond för yttre underhåll	421 803	44 188	0	377 615
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 185 129</b>	<b>44 188</b>	<b>0</b>	<b>5 140 941</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-629 202	-44 188	60 305	-645 319
Årets resultat	-676 909	-676 909	-60 305	60 305
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 306 111</b>	<b>-721 097</b>	<b>0</b>	<b>-585 014</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 879 018</b>	<b>-676 909</b>	<b>0</b>	<b>4 555 927</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-676 909
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-585 014
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 188
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 306 111</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

421 803
<b>-884 308</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	415 284	415 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 701
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>415 284</b>	<b>417 985</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-879 644	-180 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 454	-45 732
Personalkostnader	Not 6	-16 426	-16 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-67 205	-67 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 042 729</b>	<b>-310 390</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-627 445</b>	<b>107 595</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 464	-47 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 464</b>	<b>-47 290</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-676 909</b>	<b>60 305</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-676 909</b>	<b>60 305</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	7 355 761	7 422 965
Not 8		
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 355 761</b>	<b>7 422 965</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 355 761</b>	<b>7 422 965</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	150 085	313 004
Not 9		
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>150 085</b>	<b>313 004</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>160 203</b>	<b>323 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 515 963</b>	<b>7 746 087</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 763 326	4 763 326
Fond för yttre underhåll	Not 10	421 803	377 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 185 129</b>	<b>5 140 941</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-629 202	-645 319
Årets resultat		-676 909	60 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 306 111</b>	<b>-585 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 879 018</b>	<b>4 555 927</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 063 608	3 064 796
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 063 608</b>	<b>3 064 796</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 478 538	29 704
Leverantörsskulder		19 211	10 714
Skatteskulder		19 642	18 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	55 946	65 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 573 337</b>	<b>125 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 515 963</b>	<b>7 746 087</b>



## 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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100	100
Markanläggning	20	20

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	412 884	412 884
	Hyror förråd	2 400	2 400
		<b>415 284</b>	<b>415 284</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Återbäring försäkringsbolag	0	2 701
		<b>0</b>	<b>2 701</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	10 630
	Sotning	2 288	2 265
	Myndighetstillsyn	2 548	1 944
	Gård	795	4 623
	Förbrukningsmateriel	3 211	4 886
	Fordon	1 804	1 395
		<b>10 646</b>	<b>25 743</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	13 126	11 553
	Tvättstuga	1 425	0
	VVS	10 578	2 889
	Värmeanläggning/undercentral	8 156	0
	Elinstallationer	2 342	0
	Fönster	1 375	0
	Mark/gård/utemiljö	9 888	16 770
	Vattenskada	39 321	0
		<b>86 211</b>	<b>31 212</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	440 681	0
	Värmeanläggning	6 242	0
	Huskropp utvändigt	193 750	0
		<b>640 673</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	13 182	17 179
	Värme	63 486	54 905
	Vatten	25 396	16 027
	Sophämtning/renhållning	12 697	9 591
		<b>114 761</b>	<b>97 702</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 351	16 161
		<b>17 351</b>	<b>16 161</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>10 003</b>	<b>9 639</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>879 644</b>	<b>180 457</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	613
	Tele- och datakommunikation	809	878
	Juridiska åtgärder	29 219	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	784
	Fritids- och trivselkostnader	675	0
	Förvaltningsarvode	33 840	33 322
	Administration	2 897	2 305
	Korttidsinventarier	0	1 199
	Konsultarvode	6 000	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	0
		<b>79 454</b>	<b>45 732</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	12 500	10 000
	Löner	0	2 880
	Sociala kostnader	3 926	4 116
		<b>16 426</b>	<b>16 996</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	56 399	56 399
	Markanläggning	10 806	10 806
		<b>67 205</b>	<b>67 205</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 216 366	8 216 366
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 216 366</b>	<b>8 216 366</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-793 401	-726 196
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 205	-67 205
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-860 605</b>	<b>-793 401</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 355 761</b>	<b>7 422 965</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 360 340	2 360 340
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 322 000	3 322 000
		<b>9 122 000</b>	<b>9 122 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 122 000	9 122 000
		<b>9 122 000</b>	<b>9 122 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	19 755	17 938
	Klientmedel hos SBC	130 330	295 066
		<b>150 085</b>	<b>313 004</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	377 615	619 970
	Reservering enligt stadgar	44 188	44 188
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-286 543
	<b>Vid årets slut</b>	<b>421 803</b>	<b>377 615</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändrings-
				dag
Handelsbanken		0	250 000	Löst
Handelsbanken	0,970 %	727 350	0	2021-06-30
Handelsbanken	1,580 %	1 455 000	1 470 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,250 %	676 184	683 536	2020-12-01
Handelsbanken	1,720 %	683 612	690 964	0001-01-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 542 146</b>	<b>3 094 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 478 538	-29 704	
		<b>2 063 608</b>	<b>3 064 796</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 167 126 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 645 000	4 645 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	12 500	12 500
	Sociala avgifter	4 000	4 000
	Ränta	1 709	2 898
	Avgifter och hyror	37 737	46 550
		<b>55 946</b>	<b>65 948</b>

<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Inga större underhållsarbeten planerade.

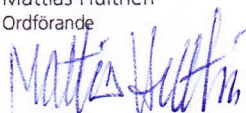
---

## Styrelsens underskrifter

---

KUNGSBACKA den 18 / 3 2021

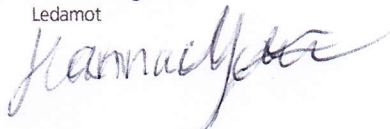
Mattias Hulthén  
Ordförande



Lovisa Larsson  
Ledamot



Hanna Magnusson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2021

Tove Borgström  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kilen 12  
Organisationsnummer 769617-4684

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kilen 12 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av 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 årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Datum/ort: 1/4 2021 KUNGSBACKA

Underskrift:

