

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Kilen 2

Org.nr. 716405-0135

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	10

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta hus i Visby och att inom egendomen upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen förvärvade fastigheten i Visby Kilen 2 1994. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, inkluderande bl.a. husbock, övriga skadedjur och värmekulvert.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kilen 2, Mellangatan 7 A-D i Visby. Fastigheten består av 4 sammanbyggda huskroppar innehållande 13 lägenheter och 2 lokaler. De två huskropparna med adress Mellangatan 7B och C är byggnadsminnesförklarade sedan 1995. Den totala lägenhetssytan är 960 kvm, och lokalytan 120 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna till bostadsrätter. En av lokalerna är uthyrd till kommersiell verksamhet, medan den andra har varit uthyrd under vecka 27. Resten av året disponeras den av föreningens medlemmar själva som övernattningslägenhet och festlokal.

#### **Lägenhetsfördelning:**

- 5 st. 2 rum och kök
- 2 st. 3 rum och kök
- 2 st. 4 rum och kök
- 4 st. 5 rum och kök

#### **Fond**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, avsättning enligt underhållsplan.

#### **Organisationsanslutning**

Bostadsrättsföreningen Kilen 2 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemsskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

#### **Ekonomi**

Swewik Revision AB har anlåtats för den löpande bokföringen och upprättande av bokslut.

Föreningen är anslutet till fjärrvärmenätet i Visby genom avtal med GEAB samt anslutna till fiber genom avtal med Telia.

#### **Administration och anställda**

Föreningen har inga anställda. Styrelsen och övriga medlemmar har bidragit med eget, oavlönat arbete enligt uppgjorda arbetsplaner och veckoansvarsfördelning.

## Bostadsrättsföreningen Kilen 2

Org.nr. 716405-0135

### Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-05-09.

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar. Under året har varit ägarbyte för två lägenheter.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna som bostadsrätter.

### Gemensamma lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga samt ett tork-och skyddsrum i A-husets källare. I B-huset finns en övernattnings- och festlokal som medlemmarna kan hyra enligt gemensamt beslutade regler. I D-husets källare finns ett gemensamt förråd för trädgårdsredskap. Dessutom finns en hobbylokal i B-husets källare (f.d. pannrummet).

### Renoveringar/inköp

2019 Inköp av två torktumlare och en tvättmaskin  
2019 Byte avlopp mark, Filmning rör takvatten, omdragning rör källare  
2019 OVK Besiktning  
2019 Renovering rökskador efter läcka i skortsten  
2019 Energideklaration  
2018 Skorstensrenovering  
2018 OVK åtgärder  
2018 Renovering toaletterum samt stambyte uthyrningsdel  
2018 Stamspolning  
2017 Iordningställande av skyddsrum  
2017 Inköp av dammsugare och ljudanläggning till lokalen  
2015 Inköp av två nya tvättmaskiner  
2015 Inköp och installation av två nya torkskåp  
2014 Fiberanslutning  
2013 Vallgraven  
2013 Enklare dränering på norrgården  
2013 Inköp av två tvättmaskiner  
2013 Stenstople vid parkering  
2013 Inköp trädgårdsstolar och grillar  
2012 Byte av vindskivor och tegelpannor  
2012 Renovering av föreningslokal  
2011 Ommålning av trapphus  
2011 Byte av lägenhetsdörrar  
2011 Inköp av två torktumlare  
2011 Målning av fönster  
2011 Nya möbler "Grythyttan"  
2010 Inköp av brevlådor  
2008 Kakel / klinkers och ny el i tvättstugan  
2007 Omläggning av halva B-husets tak  
2005 Stambyte kök och badrum  
2004 Fasadrenovering  
2003 Byte av golv i föreningslokal  
2002 Målning av fönster  
2000 Omläggning av D-husets tak  
1999 Omläggning av A-husets tak  
1998 Ombyggnad av skyddsrum / torkrum  
1995 Fasadrenovering  
1995 Målning av fönster

## Bostadsrättsföreningen Kilen 2

Org.nr. 716405-0135

### Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter, och ingen eller högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammanställning:

Göran Graaf	Ledamot	Ordförande
Sofie Pedersen	Ledamot	Kassör
Susanne Markstedt Nyberg	Ledamot	
Camilla Jensen	Ledamot	
Barbro Båström	Ledamot	tom. 2019-09-26
Michael Pedersen	Suppleant	
Knut Stahle	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av, förutom av styrelsen, styrelsens ledamöter två i förening. Under året har styrelsen haft två styrelsemöten och en föreningsstämma.

#### Revisor

Emma Grimlund

#### Revisorsuppleant

Jan Grimlund

#### Valberedning

Monica Sparby

Hans Gabrielsson

Alla är valda tom. kommande föreningsstämma.

Företagets säte är Gotlands län

### Årsberättelse för 2019.

Så var åter ett år i vår förenings historia lagdt till handlingarna.

Ett år med både sorg och glädje.

Harriet Westerlund gick bort efter en lång tids kamp med sin sjukdom. Harriet var den som bott längst i vår fastighet och vi saknar hennes fina leende och hennes stora humanistiska hjärta.

Jan Hafdell och Barbro Båström tvingades flytta då Jan blev sjuk och det blev omöjligt för dom att bo på andra våningen. Vi saknar deras positiva och trevliga sällskap och önskar Jan all bättring.

Trevligt är att vi fått nya grannar då Love Hafdell köpte sina föräldrars lägenhet och Emma Nilsson och Joakim Bergbom med sina två barn köpte Harriets lägenhet.

Vi önskar dom varmt välkomna till Kilen 2 och glädjer oss åt fler små barn i huset.

Under året har vi bytt ut det trasiga avloppsröret på södergården samt påbörjat arbetet med att ta bort rabatten vid det vita huset och renovering av den stenlagda gången.

Vi har skrivit ett nytt 3-årskontrakt med Nowa Kommunikation AB gällande Almedalsveckan.

Länstyrelsen besiktigade fastigheten för att se om vi ändrat något i byggnadsminnet. Vi fick med beröm godkänt och lovordades för att vi bevarade huset så noga.

Vi har som vanligt två fixardagar där vi fick väldigt mycket gjort. Stort tack till alla som hjälpt till med allehanda sysslor så vårt arbete och boende i föreningen kan flyta på så lättasamt som möjligt.

Göran Graaf

Ordförande Brf. Kilen 2

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	797 202	794 200	795 301	746 011
Resultat efter finansiella poster	39 295	-51 239	163 277	137 604
Soliditet (%)	98,48	97,97	98,12	98,41
Kassalikviditet (%)	2 022,77	1 406,66	1 444,28	1 420,17

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Grund- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 393 000	2 945 750	389 352	-1 478 481
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Avstättning underhållsfond	0	0	47 997	-47 997
Årets resultat				39 295
Belopp vid årets utgång	3 393 000	2 945 750	437 349	-1 487 183

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 526 478
Årets resultat	39 295
	<hr/>
	-1 487 183

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	-52 848
Balanseras i ny räkning	-1 434 335
	<hr/>
	-1 487 183

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	797 202	794 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>797 202</u>	<u>794 200</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-656 705	-742 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 522	-107 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-762 227</u>	<u>-850 020</u>
<b>Rörelseresultat</b>		34 975	-55 820
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 320	4 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>4 320</u>	<u>4 581</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		39 295	-51 239
<b>Resultat före skatt</b>		39 295	-51 239
<b>Årets resultat</b>		<b>39 295</b>	<b>-51 239</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	4	3 678 280	3 769 231
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 898	61 469
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 725 178</b>	<b>3 830 700</b>

**Summa anläggningstillgångar** 3 725 178 3 830 700

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		14 880	14 941
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 880</b>	<b>14 941</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 630 185	1 512 572
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 630 185</b>	<b>1 512 572</b>

**Summa omsättningstillgångar** 1 645 065 1 527 513

**SUMMA TILLGÅNGAR** 5 370 243 5 358 213

**Bostadsrättsföreningen Kilen 2**

Org.nr. 716405-0135

**BALANSRÄKNING****2019-12-31****2018-12-31**

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Grundinsatser	3 393 000	3 393 000
Upplåtelseavgift	2 945 750	2 945 750
Underhållsfond	437 349	389 352
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 776 099</b>	<b>6 728 102</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-1 526 478	-1 427 241
Årets resultat	39 295	-51 239
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 487 183</b>	<b>-1 478 480</b>

**Summa eget kapital**

5 288 916

5 249 622

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	0	31 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 327	77 532
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>81 327</b>	<b>108 591</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****5 370 243****5 358 213**



**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årssavgifter	-496 668	-496 668
Hysesintäkter lokaler	-258 702	-255 700
Intäkter Fiber	-41 832	-41 832
	<u>-797 202</u>	<u>-794 200</u>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kostnader Fiber	39 040	39 040
Reparation och underhåll fastighet	149 093	298 165
Elkostnader	24 488	26 185
Fjärrvärme	214 452	199 347
Vatten och avlopp	62 045	51 319
Renhålln och städning	31 633	31 566
Fastighetsskatt	30 061	25 371
Försäkringsprem fastighet	29 573	20 604
Förbrukningsmaterial	5 328	10 328
Förvaltningskostnader	33 233	34 097
Förbrukningsinventarier	37 759	6 389
	<u>656 705</u>	<u>742 411</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>5 730 176</u>	<u>5 730 176</u>
Utgående anskaffningsvärden	5 730 176	5 730 176
Ingående avskrivningar	-1 960 945	-1 869 994
Årets avskrivningar	<u>-90 951</u>	<u>-90 951</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 051 896</u>	<u>-1 960 945</u>
Redovisat värde	3 678 280	3 769 231

## NOTER

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 757	236 757
Utgående anskaffningsvärden	236 757	236 757
Ingående avskrivningar	-175 288	-158 630
Årets avskrivningar	-14 571	-16 658
Utgående avskrivningar	-189 859	-175 288
Redovisat värde	46 898	61 469

### Övriga noter

#### Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Visby 2020-03-18



Göran Graaf



Sofi Pedersen



Susanne Markstedt Nyberg



Camilla Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020

Emma Grimlund  
Lekmannarevisor