

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

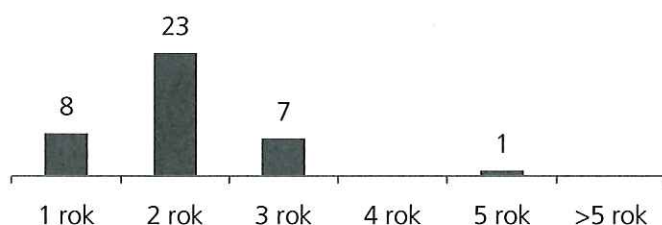
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 403 m², varav 2 403 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor Cykelförråd	I fastigheten finns två tvättstugor. Cykelförråd finns i källaren.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Indragning av fiber från Telia	2013	I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefonti och digitaltv
Byggnation av kretsloppsrum	2013	I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler	2012	I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt reovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare
Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel	2012	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Byte av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Uppfräschning av fasad och balkonger	2007	Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av puts-skador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar byttes under första halvåret 2006
Planerat underhåll	År	
Relining eller annan åtgärd av vatten- och avloppssystem	2014-2015	
Genomgång av värmesystem inklusive radiatorer	På sikt	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NRJ Fastighetsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 38 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

A

Styrelsen

Gustav Åsberg	Ledamot
Gustav Sundby	Ledamot
Victor Johansson	Ledamot
Jennie Thelin	Ledamot
John Larsson	Suppleant
Björn Jakobsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Jakobsson, Victor Johansson, Jennie Thelin, Gustav Åsberg, John Larsson och Gustav Sundby.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann Theander	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Sonny Cervin	Ordinarie Intern	

Valberedning

Hans Sundqvist
Markus Ljung

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-08.

Extra föreningsstämma hölls 2013-04-18, med anledning av antagande av nya stadgar .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Indragning av fiber från Telia. I tjänsten ingår bredband, bredbandstelefonti och digital-TV.

Simab har på styrelsens uppdrag genomfört den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen.

Tengwalls hus och trädgårdar AB har på styrelsens uppdrag byggt ett enklare kretsloppsrum (på grund av att bygglov ej beviljas för nya byggnader i vårt kvarter) samt förbättrat utemiljön på gaveln som vetter mot gatan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har initierat kontakt med VA-konsult vilken kommer presentera ett förslag på årsstämman avseende renovering av vatten- och avloppsstammar.

Föreningens ekonomi

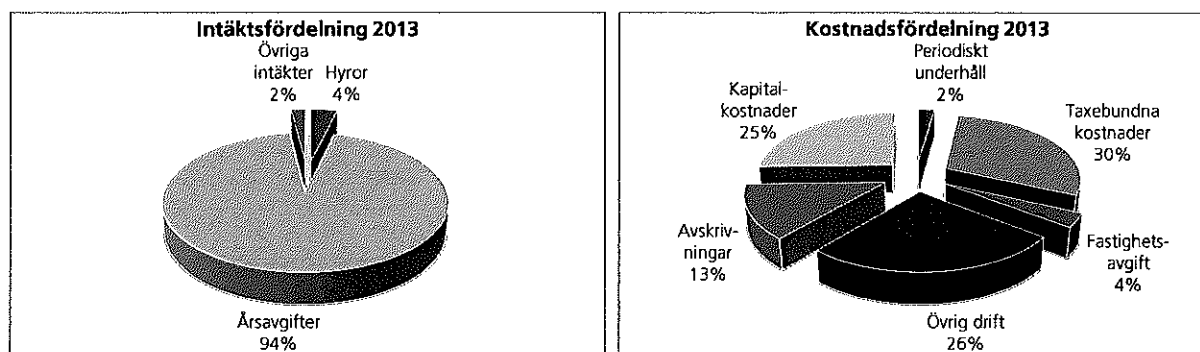
Styrelsen har beslutat att årsavgifterna inte kommer att höjas under första halvåret 2014. Kommande investeringar och ett högre ränteläge kommer på sikt innebära att avgifterna behöver höjas.

Föreningens två banklån var föremål för förhandling under året. Styrelsen valde att ge Handelsbanken förnyat förtroende eftersom deras räntor var mest förmånliga.

Byggnationen av kretsloppsrummet inkluderande samtliga markarbeten har finansierats med föreningens egna medel. Kostnaden på cirka 200 tkr kommer att skrivas av under en tjugoårsperiod.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 403 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	647	604	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	989	967	948	1 161
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 538	5 435	5 448	4 491
Elkostnad/m ² totalyta	23	17	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	98	96	98	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	171	204	115

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	276 845
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	66 978
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 400
summa balanserat resultat	251 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	31 115
att i ny räkning överförs	282 538

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 607 729	1 606 401
Övriga rörelseintäkter		31 509	1 344
		1 639 239	1 607 745
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-140 170	-138 600
Reparationer		-7 445	-10 254
Periodiskt underhåll		-31 115	-3 490
Taxebundna kostnader		-406 528	-392 074
Övriga driftskostnader		-56 979	-64 503
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-47 190	-54 455
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-100 632	-103 770
Personalkostnader		-54 867	-51 358
Avskrivningar		-184 651	-169 877
		-1 029 578	-988 381
RÖRELSERESULTAT		609 661	619 364
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 848	13 162
Räntekostnader		-348 664	-418 699
		-332 816	-405 537
ÅRETS RESULTAT		276 845	213 827

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	32 838 695	32 802 337
Maskiner och inventarier	Not 4	52 131	58 120
		32 890 826	32 860 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 890 826	32 860 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		55 945	53 445
Förutbetalda kostnader	Not 5	27 539	16 262
		83 484	69 707
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		716 822	701 343
SBC klientmedel i SHB		424 676	241 549
		1 141 497	942 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 224 981	1 012 600
SUMMA TILLGÅNGAR		34 115 807	33 873 057

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 280 099	19 280 099
Upplåtelseavgifter		833 974	833 974
Fond för yttre underhåll	Not 7	392 052	299 652
		20 506 125	20 413 725
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-25 421	-146 849
Årets resultat		276 845	213 827
		251 424	66 979
SUMMA EGET KAPITAL		20 757 549	20 480 704
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 834 214	12 963 852
		12 834 214	12 963 852
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	129 638	31 140
Leverantörsskulder		40 665	47 517
Skatteskulder		101 645	106 453
Övriga kortfristiga skulder		19 612	0
Upplupna kostnader	Not 9	113 981	133 935
Förutbetalda avgifter och hyror		118 503	109 456
		524 044	428 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 115 807	33 873 057
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		13 031 000	13 031 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6 %	0,6 %
Elanläggning	2 %	2 %
Tak	2 %	2 %
Maskiner	10 %	10 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 546 409	1 546 426
Hysesintäkter	61 320	59 975
	1 607 729	1 606 401

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	117 710	115 499
Fastighetsskötsel beställning	0	9 321
Fastighetsskötsel gård beställning	8 032	9 036
Snöröjning/sandning	4 306	732
Gemensamma utrymmen	1 686	0
Gård	5 518	1 236
Förbrukningsmateriel	2 918	2 777
	140 170	138 600

Reparationer		
Tvättstuga	1 665	816
Lås	275	0
VVS	5 505	7 153
Vattenskada	0	2 285
	7 445	10 254

Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	3 490
Ventilation	21 365	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	9 750	0
	31 115	3 490

Not 2, fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	55 889	42 564
Värme	234 686	235 342
Vatten	76 860	75 503
Sophämtning/renhållning	39 093	38 665
	406 528	392 074
Övriga driftskostnader		
Försäkring	28 062	35 735
Kabel-TV	28 917	28 768
	56 979	64 503
Fastighetskatt/Kommunal avgift	47 190	54 455
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	20 778	255
Inkassering avgift/hyra	0	7 750
Hysesförluster	0	31
Revisionsarvode extern revisor	13 125	21 344
Föreningskostnader	2 355	4 328
Förvaltningsarvode	57 076	61 083
Administration	2 518	2 700
Korttidsinventarier	0	1 499
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	100 632	103 770
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	43 374	40 000
Kostnadsersättningar	116	0
Sociala kostnader	11 377	11 358
	54 867	51 358
Avskrivningar		
Byggnad	123 184	123 184
Förbättringar	55 478	44 922
Maskiner	5 989	1 772
	184 651	169 877
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 029 578	988 381

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	33 890 561	33 257 147
Nyanskaffningar	215 020	633 414
Utgående anskaffningsvärde	34 105 581	33 890 561
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 088 224	-920 119
Årets avskrivningar enligt plan	-178 662	-168 105
Utgående avskrivning enligt plan	-1 266 886	-1 088 224
Planenligt restvärde vid årets slut	32 838 695	32 802 337
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	15 922 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	9 200 000
	30 800 000	25 122 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	30 800 000	25 000 000
Lokaler	0	122 000
	30 800 000	25 122 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	59 892	0
Nyanskaffningar	0	59 892
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	59 892	59 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 772	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 989	-1 772
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 761	-1 772
Redovisat restvärde vid årets slut	52 131	58 120
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	9 507	9 048
Kabel-TV	7 644	7 214
Bredband	10 388	0
	27 539	16 262

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 280 099	0	0	19 280 099
Upplåtelseavgifter	833 974	0	0	833 974
Fond för yttre underhåll	392 052	92 400	0	299 652
Summa bundet eget kapital	20 506 125	92 400	0	20 413 725
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-25 421	-92 400	213 827	-146 849
Årets resultat	276 845	276 845	-213 827	213 827
Summa fritt eget kapital	251 424	184 445	0	66 979
Summa eget kapital	20 757 549	276 845	0	20 480 704

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	299 652	224 286
Reservering enligt stadgar	92 400	75 366
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	392 052	299 652

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag rörligt 2016-10-30
Stadshypotek AB	2,250 %	7 753 852	7 784 992	
Stadshypotek AB	3,130 %	5 210 000	5 210 000	
Summa skulder till kreditinstitut		12 963 852	12 994 992	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-129 638	-31 140	
		12 834 214	12 963 852	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 315 662 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetsskötsel entreprenad	9 846	0
El	3 737	4 075
Värme	31 918	37 568
Sophämtning	0	649
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	0	26 670
Sociala avgifter	0	8 380
Ränta	46 721	36 593
Förbrukningsmateriel	1 759	0
	113 981	133 935

MALMÖ den 5 12 2014


Victor Johansson
Ledamot


Gustav Sundby
Ledamot


Jennie Thelin
Ledamot


Gustav Åsberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 12 2014


Ann Theander
Extern revisor


Sonny Cervin
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kilian 9

Org.nr. 769608-0162

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kilian 9 för år 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kilian 9 för år 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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 18 februari 2014



Ann Theander

Auktoriserad revisor