

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2015 och 2040.
- 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

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 2016-04-06 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Sara Ali	Ledamot
Victor Erik Gustav Johansson	Ledamot
Björn Markus Mikael Ljung	Ledamot
Karolina Petrovski	Ledamot
Erik Martin Edström	Suppleant
Lars Göran Persson	Suppleant
Eleonora Mildred Riise	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG
Sonny Cervin	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Walieth Persson  
Hans Sundqvist

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-30.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-14. Extra stämma med anledning av försäljning av råvind och uppdaterade stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Beritsholm 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

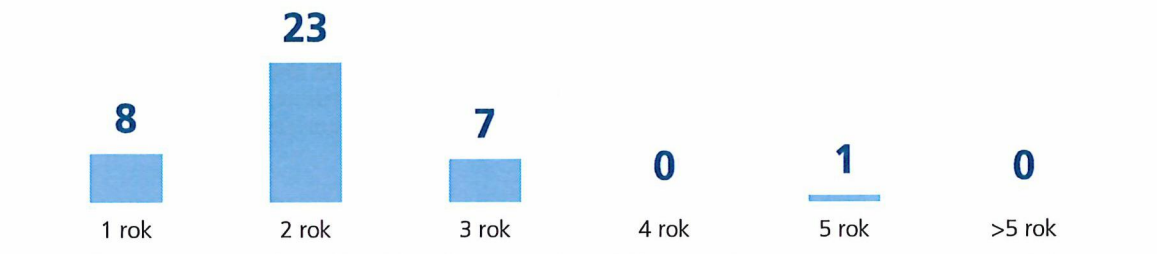
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 436 m<sup>2</sup>, varav 2 436 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor  
Cykelförråd

### Kommentar

I fastigheten finns två tvättstugor.  
Cykelförråd finns i källaren.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning och reparation av dagvattenrör	2015	Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.
Relining av avloppsstammar	2015	Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.
Installation av handdukstorkar i badrum	2015	Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
Ny tappvattenservis	2015	Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
Nya tappvattenstammar	2014 - 2015	Dragning av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset. Installation av individuella vattenmätare.
Ny värmeanläggning	2014 - 2015	Ny värmeväxlare inkluderande avgasare och magnetfilter.
Byggnation av kretsloppsrum	2013	I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Indragning av fiber från Telia	2013	I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefonti och digitaltv
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler	2012	I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering 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.
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
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

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Dränering av grunden	2020

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Nilssons fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har sålt föreningens enda hyreslägenhet under våren 2017. Försäljningen gick bra och lägenheten såldes till det högsta kvadratmeterpriset hittills i föreningen.

Föreningens båda banklån omförhandlades under hösten. Räntenivåerna är fortsatt rekordlåga.

Styrelsen beslutade att inte ta ut någon avgift för december 2017 eftersom föreningens ekonomi är alltfjämt god.

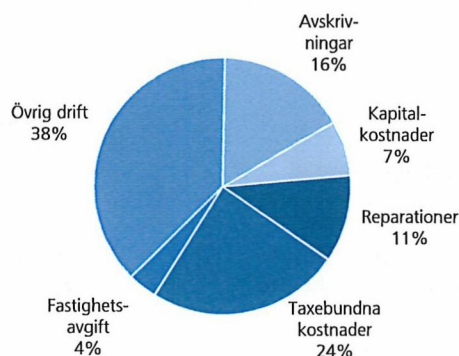
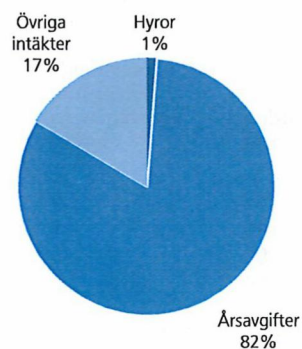
Styrelsen valde att göra en extraamortering för att minska likviditeten efter att lägenheten sålts.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>483 264</b>	<b>371 185</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 738 598	2 209 542
Finansiella intäkter	-154	283
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 655
Medlemsinsatser	2 450 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	218
	<b>4 188 444</b>	<b>2 213 698</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 085 881	1 649 206
Finansiella kostnader	97 383	200 314
Ökning av kortfristiga fordringar	448	0
Minskning av långfristiga skulder	2 710 000	252 100
Minskning av kortfristiga skulder	39 819	0
	<b>3 933 531</b>	<b>2 101 620</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>738 177</b>	<b>483 264</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>254 913</b>	<b>112 079</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 1 315 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.

*JN*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens hyreslägenhet har sålts under verksamhetsåret.

En extrastämma i december beslutade att styrelsen kan gå vidare med försäljning av fastighetens råvind för ombyggnad till ett antal mindre lägenheter.

Tre mindre vattenskador i tre olika medlemslägenheter har åtgärdats (rivning, torkning och återställning). Vattenskadorna härrör inte från bristande underhåll utan är hänförliga i huvudsak till den mänskliga faktorn i olika avseenden. Föreningen har erhållit försäkringsersättning för huvuddelen av kostnaderna.

I övrigt har året präglats av löpande underhåll och årligen återkommande aktiviteter såsom förnyelse av lån etc.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 9 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	603	651	661	661
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	358	759	1 044	1 014
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 107	6 248	6 444	5 482
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	14	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	81	85	76
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	32	32	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	82	98	126
Soliditet (%)	63	55	54	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	323	128	-2 056	-535
Nettoomsättning (tkr)	1 647	1 784	1 743	1 727

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 436 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	19 783 959	503 860	0	19 280 099
Upplåtelseavgifter	2 780 114	1 946 140	0	833 974
Fond för yttre underhåll	150 000	75 000	0	75 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 714 073</b>	<b>2 525 000</b>	<b>0</b>	<b>20 189 073</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 970 114	-75 000	128 236	-2 023 350
Årets resultat	323 111	323 111	-128 236	128 236
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 647 002</b>	<b>248 111</b>	<b>0</b>	<b>-1 895 114</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 067 071</b>	<b>2 773 111</b>	<b>0</b>	<b>18 293 959</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	323 111
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 895 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 647 003</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 647 003</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 647 256	1 783 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 342	425 574
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 738 598</b>	<b>2 209 542</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-846 574	-1 374 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 431	-216 062
Personalkostnader	Not 6	-58 876	-58 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 069	-232 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 317 950</b>	<b>-1 881 275</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>420 648</b>	<b>328 267</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-154	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 383	-200 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97 537</b>	<b>-200 031</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>323 111</b>	<b>128 236</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>323 111</b>	<b>128 236</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	32 704 373	32 930 453
Maskiner och inventarier	Not 9	28 174	34 163
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 732 547</b>	<b>32 964 616</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 732 547</b>	<b>32 964 616</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	342
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	788 835	533 132
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>788 835</b>	<b>533 474</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		82	82
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>82</b>	<b>82</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>788 917</b>	<b>533 556</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 521 464</b>	<b>33 498 172</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 564 073	20 114 073
Fond för yttre underhåll	Not 11	150 000	75 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 714 073</b>	<b>20 189 073</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 970 114	-2 023 350
Årets resultat		323 111	128 236
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 647 002</b>	<b>-1 895 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 067 071</b>	<b>18 293 959</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 863 700	14 583 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 863 700</b>	<b>14 583 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	260 000	250 000
Leverantörsskulder		37 654	65 715
Skatteskulder		100 737	97 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	192 302	206 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>590 693</b>	<b>620 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 521 464</b>	<b>33 498 172</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inget 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	2017	2016
Byggnader	167 år	167 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Kretsloppsrum	20 år	20 år
Vattenmätare	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 431 217	1 546 409
Hyror bostäder	22 173	71 941
Hysesbortfall	0	-24 884
Bredbandsintäkter	120 176	118 104
Kallvattenintäkter	20 851	20 394
Varmvattenintäkter	48 727	49 740
Avgift andrahandsuthyrning	4 070	2 214
Öresutjämning	43	51
	<b>1 647 256</b>	<b>1 783 968</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	68 262	429 594
Övriga intäkter	23 080	-4 020
	<b>91 342</b>	<b>425 574</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 516	118 603
	Fastighetsskötsel beställning	13 128	11 795
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 063	0
	Snöröjning/sandning	2 925	1 463
	Städning enligt beställning	3 663	0
	Gård	0	2 657
	Serviceavtal	4 375	2 494
	Förbrukningsmateriel	0	4 189
	Brandskydd	0	288
		<b>147 669</b>	<b>141 487</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	29 380	0
	Brf Lägenheter	33 688	0
	Tvättstuga	0	2 829
	Lås	0	5 148
	VVS	0	16 875
	Värmeanläggning/undercentral	2 494	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 938	0
	Vattenskada	89 192	764 732
		<b>156 692</b>	<b>789 584</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 137	34 796
	Värme	198 570	197 606
	Vatten	68 039	78 213
	Sophämtning/renhållning	40 287	33 192
	Grovsopor	0	1 963
		<b>344 032</b>	<b>345 770</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 576	41 586
	Självrisk	0	4 500
	Kabel-TV	0	2 547
	Bredband	121 320	0
		<b>146 896</b>	<b>48 633</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>51 285</b>	<b>49 452</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>846 574</b>	<b>1 374 926</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	1 026	120 287
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 125	11 875
	Föreningskostnader	2 808	2 500
	Styrelseomkostnader	0	347
	Fritids- och trivselkostnader	3 194	5 832
	Förvaltningsarvode	52 000	57 928
	Administration	1 833	4 905
	Korttidsinventarier	0	2 568
	Konsultarvode	102 000	4 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	5 020
		<b>180 431</b>	<b>216 062</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 299
	Sociala kostnader	14 076	13 918
		<b>58 876</b>	<b>58 217</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	123 184	123 184
	Förbättringar	102 896	102 896
	Maskiner	5 989	5 989
		<b>232 069</b>	<b>232 069</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 838 912	34 838 912
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 838 912</b>	<b>34 838 912</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 908 459	-1 682 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 080	-226 080
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 134 539</b>	<b>-1 908 459</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 704 373</b>	<b>32 930 453</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		<b>37 800 000</b>	<b>37 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 800 000	37 800 000
		<b>37 800 000</b>	<b>37 800 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början		59 892	59 892	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>59 892</b>	<b>59 892</b>	
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början		-25 729	-19 739	
	Årets avskrivningar enligt plan		-5 989	-5 989	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-31 718</b>	<b>-25 728</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>28 174</b>	<b>34 164</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto		50 740	49 563	
	Klientmedel hos SBC		738 095	483 182	
	Fordringar		0	387	
			<b>788 835</b>	<b>533 132</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början		75 000	75 000	
	Reservering enligt stadgar		75 000	75 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-75 000	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>150 000</b>	<b>75 000</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,650 %	4 993 700	5 053 700	2018-11-01
	Nordea	0,470 %	7 130 000	9 780 000	2018-11-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 123 700</b>	<b>14 833 700</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 000	-250 000	
			<b>11 863 700</b>	<b>14 583 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 823 700 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 835 000	15 835 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	33 599	33 225
	Sociala avgifter	10 557	10 439
	Ränta	9 200	12 838
	Avgifter och hyror	138 946	150 366
		<b>192 302</b>	<b>206 868</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS  
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

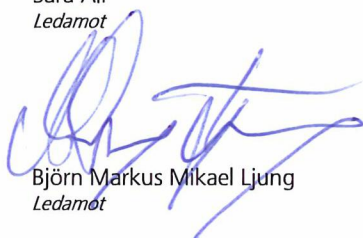
MALMÖ den 21 / 2 2018



Sara Ali  
Ledamot



Victor Erik Gustav Johansson  
Ledamot



Björn Markus Mikael Ljung  
Ledamot



Karolina Petrovski  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2018



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Sonny Cervin  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kilian 9, org. nr 769608-0162

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kilian 9 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kilian 9 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

22 mars 2018

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor