Årsredovisning

för

BRF Kilian 7

769611-0225

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BRF Kilian 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Kilian 7, som är en äkta bostadsrättsförening, äger fastigheten Malmö Beritsholm. Fastigheten innehåller 51 lägenheter, varav 43 är upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt. Dessutom finns 204 kvm lokalyta, varav 15 kvm är uthyrd från den 1 juli 2014 mot en hyra av 450 kr/mån.

Under året har sex överlåtelser av bostadsrätter skett och en hyreslägenhet har upplåtits.

Odinarie stämma har hållits den 9 april 2014.

Styrelsen har haft 25 protokollförda möten under året. Mandatperioden är ett år för styrelseledamöterna.

Styrelsen beslutade under 2014 om en avgiftshöjning på tre procent fr.o.m. den 1 januari 2015.

Bostadsrättsföreningen har avtal med Handelsbanken, E. ON, VA Syd, Bredbandsbolaget, Canal Digital, Ragnsells AB och Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningens fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning har utförts av Förvaltnings AB Malmöborg.

Föreningen drabbades av översvämning i källaren den 31 augusti 2014. En stor del av styrelsens arbete upptogs därefter av kontakter med försäkringsbolag, förvaltare, entrepenörer m.fl. Föreningen har åsamkats engångsutgifter pga. översvämningen. Ombyggnad kommer att ske av förråd i källaren.

Föreningens aktier i Kilian Zoll 7 Fastighets AB har överlåtits den 15 november 2014. Aktierna förvärvades av föreningen i samband med fastighetsköpet. Försäljningen har påverkat resultaträkningen positivt med 27 534 kr.

Styrelsen arbetar med att omarbeta underhållsplanen med sikte på att tidigarelägga elarbetena som planeras att starta under 2015.

Följande händelser och underhållsarbeten har skett under 2014:

Inredning av styrelserum i källaren samt inköp av kassaskåp

Isolering av lägenhetsdörrar i enlighet med ekonomisk plan

Lagning av takfot över källarnedgång

Omläggning av tak på piskbalkonger

Arbete i lägenheter avseende brandvarnare, spartstrålesamlare och isolering av öppna spisar

Förbättring i tvättstugor avseende närvarobelysning, nyckelkolvar och brandsläckare

S.k. nollstädning av trädgård innefattande barkmull i rabatter samt klippning av växter

S.k. nollstädning av gemensamma vinds- och källarutrymmen

Styrelsen
Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Karin Önnby	ordförande	
Stefan Schöld	ledamot	(avgick under 2014)
Michael Bertilsson	ledamot	
Jerry Frisk	ledamot	

Ekonomin
Föreningen visar ett negativt resultat för verksamheten 2014. Stor del i detta beror på driftskostnader som kan härledas till och ej är upptagna i bokslutet per 2013-12-31. En annan del i det negativa resultatet är förändringen i avskrivningsberäkningen då man gått in i K2 regelverket.

Per den siste december hade föreningen 1 864 648 kronor på bankkonto.

Revisor
Av föreningsstämman vald revisor: Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor, Peter Olsson

Flerårsöversikt (Tkr)	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	2 200	386
Resultat efter finansiella poster	-372	-680
Soliditet (%)	64,2	63,0

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-680 335
årets förlust	-372 080
	-1 052 415
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	83 075
i ny räkning överföres	-1 135 490
	-1 052 415

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		2 200 109	386 282
Övriga rörelseintäkter		42 224	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 242 333**	**386 282**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 298 588	-3 053
Övriga externa kostnader	3	-255 977	-957 173
Personalkostnader	4	-69 588	-31 342
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 793	-10 591
Summa rörelsekostnader		**-1 987 946**	**-1 002 159**
Rörelseresultat		**254 387**	**-615 877**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 763	495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 230	-64 953
Summa finansiella poster		**-626 467**	**-64 458**
Resultat efter finansiella poster		**-372 080**	**-680 335**
Resultat före skatt		**-372 080**	**-680 335**
Årets resultat		**-372 080**	**-680 335**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	70 208 436	70 498 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		**70 208 436**	**70 548 844**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 378	0
Övriga fordringar		0	386 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	89 178	111 054
Summa kortfristiga fordringar		**94 556**	**497 336**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 864 648	2 044 588
Summa omsättningstillgångar		**1 959 204**	**2 541 924**
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 167 640**	**73 090 768**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 401 909	46 715 093
Upplåtelseavgifter		10 161	0
Fond för yttre underhåll		8 194	0
Summa bundet eget kapital		**47 420 264**	**46 715 093**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-688 529	0
Årets resultat		-372 080	-680 335
Summa fritt eget kapital		**-1 060 609**	**-680 335**
Summa eget kapital		**46 359 655**	**46 034 758**
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 988 649	26 748 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 350 589	0
Leverantörsskulder		166 276	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	302 471	307 343
Summa kortfristiga skulder		**8 819 336**	**307 343**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 167 640**	**73 090 768**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	26 749 000	26 749 000
Summa ställda säkerheter	**26 749 000**	**26 749 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga outnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

120 år enl tillämpning av K2

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

RO

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
El	47 465	0
Fjärrvärme	519 014	0
Vatten	156 805	0
Sophämtning/renhållning	41 600	0
Underhåll lägenheter	42 047	0
Underhåll gemensamt	329 859	0
Kabel TV	63 957	0
Fastighetsförsäkring	36 991	3 053
Fastighetsskatt	60 850	0
	1 298 588	**3 053**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	28 414	0
Förbrukningsmaterial	10 183	0
Kontorsmaterial	633	0
Datakommunikation	443	0
Postbefordran	12	0
Bevakning o larm	1 113	0
Ersättningar till revisor	23 437	1 000
Förvaltningsarvoden	162 050	0
Redovisningstjänster	0	5 000
Konsultarvoden	5 000	531 250
Bankkostnad	2 252	418 123
Övriga externa tjänster	0	1 800
Kontroll o stämpelavgift	10 000	0
Övriga externa kostnader	12 440	0
	255 977	**957 173**

Utfallet 2013 påverkas av att kostnader burits av AB:t.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	45 458	23 850
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 130	7 492
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**69 588**	**31 342**

RO

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 509 435	0
Inköp	0	70 509 435
Årets aktiveringar	73 385	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**70 582 820**	**70 509 435**
Ingående avskrivningar	-10 591	0
Årets avskrivningar	-363 793	-10 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-374 384**	**-10 591**
Utgående redovisat värde	**70 208 436**	**70 498 844**
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	21 029 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	12 800 000
	43 800 000	**33 829 000**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	32 979	3 053
Upplupen försäkringsersättning	7 702	0
Upplupen försäkringsersättning	34 522	0
Förutbetald kabel-TV	13 975	0
Styrelsearvode inkl soc avg	0	31 342
Övrigt	0	76 659
	89 178	**111 054**

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 715 093			-680 335
Disposition av föregående års resultat:		8 194	-688 529	680 335
Årets resultat				-372 080
Belopp vid årets utgång	**46 715 093**	**8 194**	**-688 529**	**-372 080**

ro

Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Handelsbanken Stadshypotek	11 747 589	13 157 018
	11 747 589	**13 157 018**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Handelsbanken Stadshypotek	13 591 649	13 591 649
	13 591 649	**13 591 649**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	49 532	64 953
Förutbetalda hyror	166 089	124 390
Upplupen fastighetsskatt	60 850	0
Bokslutsarvode	6 000	6 000
Styrelsearvode	0	112 000
Övrigt	20 000	0
	302 471	**307 343**

Malmö 2015-05-20

Karin Önnby
Ordförande

Michael Bertilsson

Jerry Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-20

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

EY

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kilian 7, org.nr 769611-0225

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kilian 7 för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kilian 7 för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 20 / 5 2015

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor