sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kilian 7

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kilian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karin Önnby	Ordförande
Maria Persson	Sekreterare
Christer Olsson	Kassör
Johan Persson	Fastighetsansvarig
Jens Johannisson	Suppleant
Sara Peiper	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Jens Johannisson, Sara Peiper, Johan Persson och Karin Önnby.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Beritsholm 8	2013	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

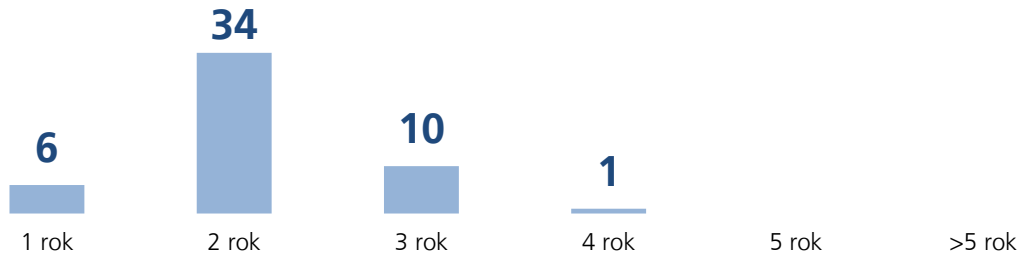
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 120 m², varav 3 120 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av Underhållsplan	2019	Styrelsen arbetar under kvartal 1 2019 med uppdatering och förlängning av underhållsplanen t o m 2028
Renovering av fasad och tak samt utbyte av fönster och balkongdörrar	2019/2020	Samtidigt med dessa arbeten är målet att åtgärder för att möjliggöra renovering av rökkanaler till öppna spisar skall genomföras.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighets- & trädgårdsskötsel	Lars Hansson Fastighetsförvaltning
Bredband & TV	Telenor
El	Eon
Renhållning	Ragnsell, VA syd
Vatten	VA syd
Bevakningsbolag	Örestad Bevakning
Teknisk förvaltning/värme	Swedic Energi AB
Värme	Eon

Föreningens ekonomi
Lån: Under 2018 har föreningen amorterat totalt 900 tkr på lån.
Ett lån på 7.700 tkr sattes om på fem år till ränta 1,65% mot 3,07% tidigare.
Löptiderna på föreningens lån är spridda mellan ett till fem år.

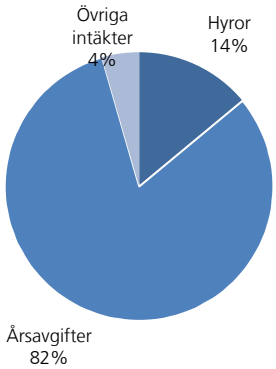
De två senaste åren har föreningen amorterat 6 Mkr. När fasad-/takrenoveringen genomförs räknar styrelsen med att behöva ta upp i storleksordningen 12 Mkr i nya lån, som planen ser ut nu.

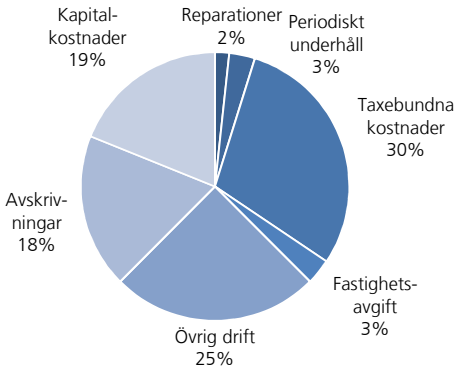
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**961 755**	**1 820 793**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 476 618	2 613 738
Finansiella intäkter	128	69
Medlemsinsatser	0	4 430 500
	2 476 746	**7 044 307**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 383 438	1 750 908
Finansiella kostnader	417 994	426 438
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	180 530
Ökning av kortfristiga fordringar	2 523	2 014
Minskning av långfristiga skulder	901 125	5 203 476
Minskning av kortfristiga skulder	2 681	339 979
	2 707 761	**7 903 345**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**730 740**	**961 755**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-231 015**	**-859 038**

*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 1 337 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

Stadgar: Föreningens nya stadgar antogs slutgiltigt vid föreningsstämman 17 april och registrerades hos Bolagsverket 11 juni 2018.

Fasad-/takrenovering: Styrelsen har haft fortsatta diskussioner med projektledare som tagit fram underlag för renovering. Process med ansökan till Stadsbyggnadskontoret angående fönster, fasad, tak är påbörjad. Fortfarande är entreprenadmarknaden i Malmö överhettad, varför prisnivån för denna typ av arbeten är upptrissad. Styrelsen följer utvecklingen beträffande signaler på avmattning av efterfrågan för att förhoppningsvis kunna spara pengar för föreningen.

Av säkerhetsmässiga skäl har vi inte kunnat vänta med att låta knacka ned lös betong/puts av fasad/takfot.

Råttor: Likt många fastigheter i Malmö har också vår haft besök av råttor. Genom kontakter med kommun och gatukontor har vi fått VA-Syd att installera en råttfälla på avloppsledningen.

Föreningen är inte något självspelande piano och det ligger många timmar bakom att förvalta och hantera olika punkter.

I en bostadsrättsförening är det viktigt att vi är medvetna om att föreningen är vår gemensamt ägda fastighet, vitt skilt från t ex en hyresfastighet som ägs av någon annan. Att vårda, vara rädd om och ta hand om, inte bara den lägenhet man bor i, utan också alla gemensamma utrymmen och ytor ligger i allas vårt intresse.

Vi ber därför dig ställa upp både för grannen och föreningen. Det är vi tillsammans som gör vår förening attraktiv och trevlig att bo i.

Vår förhoppning är att fler intresserar sig för vad som händer i föreningen och t ex går på den årliga stämman.

Välkommen!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	734	705	673	660
Hyror/m² hyresrättsyta	933	1 062	1 502	1 502
Lån/m² bostadsrättsyta	6 563	6 890	8 780	8 250
Elkostnad/m² totalyta	8	37	18	15
Värmekostnad/m² totalyta	157	141	135	116
Vattenkostnad/m² totalyta	33	31	31	27
Kapitalkostnader/m² totalyta	134	137	172	177
Soliditet (%)	74	73	65	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	262	32	-660	-24
Nettoomsättning (tkr)	2 475	2 430	2 365	2 317

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 120 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 929 777	0	0	50 929 777
Upplåtelseavgifter	2 497 793	0	0	2 497 793
Fond för yttre underhåll	336 000	168 000	0	168 000
S:a bundet eget kapital	**53 763 570**	**168 000**	**0**	**53 595 570**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 041 131	-168 000	31 662	-1 904 793
Årets resultat	262 213	262 213	-31 662	31 662
S:a ansamlad förlust	**-1 778 918**	**94 213**	**0**	**-1 873 131**
S:a eget kapital	**51 984 652**	**262 213**	**0**	**51 722 439**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	262 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 873 131
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 000
summa balanserat resultat	**-1 778 918**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 778 918**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 474 612	2 429 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 006	183 844
Summa rörelseintäkter		**2 476 618**	**2 613 738**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 188 390	-1 410 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 734	-281 827
Personalkostnader	Not 6	-88 314	-58 219
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 101	-404 799
Summa rörelsekostnader		**-1 796 539**	**-2 155 706**
RÖRELSERESULTAT		**680 079**	**458 032**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 994	-426 438
Summa finansiella poster		**-417 866**	**-426 369**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**262 213**	**31 663**
ÅRETS RESULTAT		**262 213**	**31 663**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 714 928	70 128 029
Summa materiella anläggningstillgångar		**69 714 928**	**70 128 029**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**69 714 928**	**70 128 029**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	763 590	992 082
Summa kortfristiga fordringar		**763 590**	**992 082**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 814	1 814
Summa kassa och bank		**1 814**	**1 814**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**765 404**	**993 896**
SUMMA TILLGÅNGAR		**70 480 332**	**71 121 925**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 427 570	53 427 570
Fond för yttre underhåll	Not 10	336 000	168 000
Summa bundet eget kapital		**53 763 570**	**53 595 570**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 041 131	-1 904 793
Årets resultat		262 213	31 663
Summa fritt eget kapital		**-1 778 918**	**-1 873 131**
SUMMA EGET KAPITAL		**51 984 652**	**51 722 439**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 960 217	18 861 342
Summa långfristiga skulder		**17 960 217**	**18 861 342**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	106 476	106 476
Leverantörsskulder		88 231	70 014
Skatteskulder		135 252	131 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	205 504	229 921
Summa kortfristiga skulder		**535 463**	**538 144**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**70 480 332**	**71 121 925**

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.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	35 - 120 år	35 -120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	2 019 860	1 939 835
Hyror bostäder	342 249	389 797
Hyror förråd	3 960	6 710
Kabel-TV intäkter	14 195	0
Bredbandsintäkter	93 060	92 037
Avgift andrahandsuthyrning	1 137	1 492
Öresutjämning	151	23
	2 474 612	**2 429 894**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Försäkringsersättning	0	12 976
Återbäring försäkringsbolag	2 694	0
Övriga intäkter	-688	170 868
	2 006	**183 844**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	102 808	119 498
Fastighetsskötsel beställning	25 775	20 498
Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 131	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	686
Snöröjning/sandning	7 360	900
Myndighetstillsyn	0	4 240
Bevakning	499	499
Gemensamma utrymmen	350	0
Gård	0	2 749
Serviceavtal	8 469	8 871
Förbrukningsmateriel	558	543
Störningsjour och larm	1 888	0
	157 837	**158 484**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	18 900	0
Tvättstuga	14 308	2 289
Elinstallationer	4 625	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 395
Vattenskada	0	23 839
	37 833	**27 523**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	0	43 014
Elinstallationer	0	225 196
Huskropp utvändigt	68 597	0
	68 597	**268 210**
Taxebundna kostnader		
El	24 502	116 619
Värme	490 738	440 188
Vatten	103 906	97 484
Sophämtning/renhållning	37 280	37 715
	656 426	**692 006**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	32 486	31 226
Kabel-TV	65 472	64 796
Bredband	101 552	101 552
	199 510	**197 574**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**68 187**	**67 065**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 188 390**	**1 410 862**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
	Tele- och datakommunikation	1 144	1 144
	Juridiska åtgärder	15 385	24 573
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 969
	Föreningskostnader	1 008	1 400
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 415
	Förvaltningsarvode	67 519	57 742
	Administration	2 651	6 915
	Konsultarvode	-4 353	168 588
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
	Övriga driftskostnader	4 515	0
		106 734	**281 827**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	44 300
	Sociala kostnader	21 114	13 919
		88 314	**58 219**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
	Byggnad	363 793	363 793
	Förbättringar	49 308	41 006
		413 101	**404 799**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 643 237	70 784 790
	Nyanskaffningar	0	858 447
	Utgående anskaffningsvärde	**71 643 237**	**71 643 237**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 515 208	-1 110 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 101	-404 799
	Utgående avskrivning enligt plan	**-1 928 309**	**-1 515 208**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**69 714 928**	**70 128 029**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 678 908	26 678 908
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		56 000 000	**56 000 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
		56 000 000	**56 000 000**

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Skattekonto	34 173	32 141
	Klientmedel hos SBC	728 926	959 941
	Inkasso	491	0
		763 590	**992 082**

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Vid årets början	168 000	168 000
	Reservering enligt stadgar	168 000	168 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-168 000
	Vid årets slut	**336 000**	**168 000**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	2,140 %	3 261 112	3 295 084	2019-12-01
Handelsbanken	1,650 %	7 700 000	8 494 649	2023-12-01
Handelsbanken	1,520 %	5 635 581	5 693 085	2022-12-01
Handelsbanken	1,100 %	1 470 000	1 485 000	2019-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		**18 066 693**	**18 967 818**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-106 476	-106 476	
		17 960 217	**18 861 342**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 534 313 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 749 000	26 749 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	24 743	36 321
Avgifter och hyror	180 761	193 600
	205 504	**229 921**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fortsätter under 2019 att arbeta med Projektet för Fasad-/takrenovering.

Under kvartal 1 pågår arbete med att uppdatera och förlänga underhållsplanen för fastigheten t o m 2028.

Styrelsen samlar också in underlag för att jämföra ekonomin för vår bostadsrättsförening med omkringliggande bostadsrättsföreningar..

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 / 3 2019

Karin Önnby
Ordförande

Maria Persson
Sekreterare

Christer Olsson
Kassör

Johan Persson
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 7, 769611-0225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 upplyser, 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 att 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. Risken 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 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.

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 20 mars 2019

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 060 000	2 019 860	2 020 000
Hyror bostäder	345 000	342 249	341 000
Hyror förråd	4 000	3 960	3 000
Kabel-TV intäkter	5 000	14 195	0
Bredbandsintäkter	93 000	93 060	93 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 137	2 000
Öresutjämning	0	151	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 694	0
Övriga intäkter	0	-688	0
	2 507 000	**2 476 618**	**2 459 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-125 000	-102 808	-121 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-25 775	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-10 131	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-8 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-7 360	0
Bevakning	0	-499	0
Gemensamma utrymmen	0	-350	0
Gård	-3 000	0	0
Serviceavtal	-10 000	-8 469	-11 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-558	-1 000
Störningsjour och larm	-3 000	-1 888	0
	-175 000	**-157 837**	**-166 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-18 900	0
Hyreslägenheter	-10 000	0	-15 000
Tvättstuga	-5 000	-14 308	0
Elinstallationer	0	-4 625	0
	-45 000	**-37 833**	**-15 000**
Periodiskt underhåll			
Installationer	0	0	-100 000
Huskropp utvändigt	0	-68 597	0
Fasad	0	0	-100 000
Fönster	0	0	-100 000
	0	**-68 597**	**-300 000**
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-24 502	-55 000
Värme	-460 000	-490 738	-447 000
Vatten	-110 000	-103 906	-108 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-37 280	-35 000
	-670 000	**-656 426**	**-645 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 486	-38 000
Kabel-TV	-68 000	-65 472	-66 000
Bredband	-106 000	-101 552	-104 000
	-207 000	**-199 510**	**-208 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 000	-68 187	-69 072
	-70 000	**-68 187**	**-69 072**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 144	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-15 385	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 125	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 008	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-61 000	-67 519	-59 000
Administration	-6 000	-2 651	-7 000
Konsultarvode	-200 000	4 353	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 740	0
Övriga driftskostnader	0	-4 515	0
	-295 000	**-106 734**	**-98 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 000	-67 200	-68 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-21 114	-20 000
	-88 000	**-88 314**	**-88 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-364 000	-363 793	-364 000
Förbättringar	-49 000	-49 308	-6 000
	-413 000	**-413 101**	**-370 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 963 000**	**-1 796 539**	**-1 959 072**
RÖRELSERESULTAT	**544 000**	**680 079**	**499 928**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	128	0
Låneräntor	-300 000	-417 629	-430 000
Räntekostnader skattekonto	0	-365	0
	-300 000	**-417 866**	**-430 000**
RESULTAT	**244 000**	**262 213**	**69 928**