

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kilian 5

Org.nr. 769610-9797

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har haft följande sammansättning

Eva Gullstrand	Ordförande
Bitte Zetterman	Ledamot, avgått under året
Lucie Ellborg	Ledamot, avgått under året
Gunnar Berg	Ledamot
Anders Hallbeck	Ledamot
Michael Lindgren	Ledamot

Martin Johansson	Suppleant
Gabriel Paulison	Suppleant

Valberedningen
Birgitta Rasmusson

Revisor
KPMG AB

Firmateckning
Firman tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningens ändamål
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighet och lägenhetsuppgifter
Bostadsrättsföreningens registrerades 2004-06-01, samtidigt som nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket. Föreningens fastighet Beritsholm 7 i Malmö kommun förvärvades 2005-04-01. Fastigheten har adressen Kilian Zollsgatan 5 A-C.

Fastigheten byggdes 1939 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar. I föreningens fastighet ingår 40 stycken bostadslägenheter. Huset är ritat av David Halldén och uppfört av byggmästare Eric Sigfrid Persson. Fastigheten karaktäriseras av sin funktionalism som utmärker Ribersborg med omsorgsfullt utformade detaljer i påkostade material. Stora delar av fastigheten är fortfarande i originalskick.

Lägenhetsförteckning		
1 rok	8 st	272 kvm
2 rok	24 st	1 461 kvm
3 rok	8 st	522 kvm
Lokal	1 st	40 kvm
Förråd	3 st	81 kvm

Antalet lägenheter uppgår till 40 stycken som upplåtes som bostadsrätt, motsvarande 2 255 kvm. Under året har det skett 6 överlåtelse och den sista hyresrätten blev såld. Genomsnittlig lägenhetsyta uppgår till 56 kvm. Antalet lokaler/förråd uppgår till 4 stycken, en totalyta om 121 kvm.

Fastighetens tekniska status
Nedanstående åtgärder har genomförts.

VA-stambyte	2002	Tidigare fastighetsägare
Omputsning av fasad	2007	Slutfört under 2007

Brf Kilian 5

Org.nr. 769610-9797

Renovering av balkonger	2007	Slutfört under 2007
Renovering av rökkanaler/skorstenar	2007	Slutfört under 2007
Renovering av tak	2007	Slutfört under 2007
Renovering av fönster	2007	Slutfört under 2008
El-stambyte	2010	Slutfört under 2010
Rörstambyte (relining)	2010	Slutfört under 2010
Indragning av bredband	2010	Slutfört under 2011
Underhåll av fönster	2013	Slutfört under 2013

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Förvaltning

Örehus förvaltnings AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och lägenhetsförteckning.

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
- Fastighetsjour	Örestads bevakning
- Fjärrvärme	E.ON
- El	E.ON
- Kabel-TV	Telenor
- Bredband	Bredband 2
- Gångbanerenshållning	Lars Hansson i Skåne AB
- Vatten & Avlopp	VA Syd
- Teknisk förvaltning	Swedic Energi
- Hushållssopor	VA Syd/ Stena Recycling
- Sopsortering	VA Syd/ Stena Recycling

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pågående fönsterrenoveringen har under 2020 gått något långsammare än planerat. Pandemin har gjort att firman vi använt har pausat sin verksamhet, men vi har fortsatt med mindre renoveringar. Föreningen har de senaste åren lagt om lånen till betydligt mer förmånliga räntor än tidigare vilket möjliggjort amortering med 262 500 kr.

En översvämning i B-trappan orsakade tyvärr skador som kostade föreningen cirka 30 000 kr.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 (7) stycken överlåtit. En lägenhet att upplåtits. Antalet medlemmar i föreningen uppgick till 49 (49) stycken per 2020-12-31.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 967 815	1 991 212	1 990 163	1 934 580
Resultat efter finansiella poster	78 028	111 820	-88 984	147 341
Soliditet (%)	66,82	64,58	63,52	63,56

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Kilian 5

Org.nr. 769610-9797

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn.- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 872 947	108 174	1 495 993	-3 349 668	111 820
Ökning av grundinsatser	624 385				
Ökning av upplåtelseavgifter	1 631 907				
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			472 865	-472 865	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-196 226	196 226	0
Balanseras i ny räkning				111 820	-111 820
Årets resultat					78 028
Belopp vid årets utgång	30 129 239	108 174	1 772 632	-3 514 487	78 028

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 514 487
Årets resultat	78 028
	<hr/>
	-3 436 459
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	472 865
Balanseras i ny räkning	-3 909 324
	<hr/>
	-3 436 459

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

Brf Kilian 5

Org.nr. 769610-9797

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 967 815	1 991 212
Ersättning försäkringsskador		0	138 852
Övriga rörelseintäkter		9 292	1 620
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 977 107	2 131 684
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 355 066	-1 261 344
Reparation försäkringsskador		0	-208 363
Övriga externa kostnader	4	-36 947	-36 599
Personalkostnader	5	-57 230	-57 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-317 415	-317 415
Summa rörelsekostnader		-1 766 658	-1 881 405
Rörelseresultat		210 449	250 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter		646	737
Räntekostnader		-133 067	-139 196
Summa finansiella poster		-132 421	-138 459
Resultat efter finansiella poster		78 028	111 820
Resultat före skatt		78 028	111 820
Årets resultat		78 028	111 820

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 129 239	27 872 947
Uppskrivningsfond		108 174	108 174
Fond för yttre underhåll		1 772 632	1 495 993
Summa bundet eget kapital		32 010 045	29 477 114

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 514 487	-3 349 668
Årets resultat		78 028	111 820
Summa fritt eget kapital		-3 436 459	-3 237 848

Summa eget kapital

28 573 586 26 239 266

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 500 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	6 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 241 250	8 003 750
Leverantörsskulder		146 466	64 562
Skatteskulder		4 565	2 485
Övriga skulder		0	24 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 467	294 317
Summa kortfristiga skulder		9 686 748	8 389 636

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 760 334 40 628 902



Brf Kilian 5

Org.nr. 769610-9797

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		210 449	250 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		317 415	317 415
Erhållen ränta mm		646	737
Erlagd ränta		-133 067	-139 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		395 443	429 235
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		13 552	-9 684
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		81 904	-85 304
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-22 292	27 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten		468 607	361 661
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser/grundavgifter		624 385	0
Upplåtelseavgifter		1 631 907	0
Amortering långfristiga lån		-262 500	-218 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 993 792	-218 750
Förändring av likvida medel		2 462 399	142 911
Likvida medel vid årets början		1 745 525	1 602 614
Likvida medel vid årets slut		4 207 924	1 745 525

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

91

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 827 809	1 800 457
Hyra bostäder	17 292	68 871
Hyra lokaler	56 214	56 364
Bredband	66 500	65 520
	<u>1 967 815</u>	<u>1 991 212</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader	2020	2019
Teknisk förvaltning & materialinköp	145 561	151 163
Serviceavtal	42 693	41 531
Trädgårdsskötsel	0	9 518
Gångbanerenshållning	3 690	3 610
Snöröjning	0	4 222
Reparationer bostäderna gem. utr.	133 261	99 366
Periodiskt underhåll utvändigt	56 353	148 076
Ventilationskontroll OVK	0	6 250
Fastighetsavgift	59 620	57 540
El	37 085	39 869
Värme	357 746	379 688
Vatten	87 492	82 918
Renhållning, sophämtning	33 699	41 544
Kabel-tv	40 384	39 828
Bredband	66 252	66 126
Fastighetsförsäkringar	19 175	26 282
Bevakning	3 521	2 871
Förbrukningsinventarier	0	2 098
Utemiljö	171 703	0
Sotning	22 021	0
Ekonomisk förvaltning	61 552	58 844
Övriga förvaltningskostnader	13 258	0
	<u>1 355 066</u>	<u>1 261 344</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	14 000	12 250
Konsultarvoden	0	16 600
Bankkostnader	4 572	4 537
Övriga kostnader	18 375	3 212
	<u>36 947</u>	<u>36 599</u>

NOTER

Not 5 Personal	2020	2019
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala kostnader	9 930	11 184
Summa	57 230	57 684

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 155 415	43 155 415
Utgående anskaffningsvärden	43 155 415	43 155 415
Ingående avskrivningar	-4 345 288	-4 027 873
Årets avskrivningar	-317 415	-317 415
Utgående avskrivningar	-4 662 703	-4 345 288
Redovisat värde	38 492 712	38 810 127
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 200 000	20 200 000
Byggnader	21 246 000	21 246 000
	41 446 000	41 446 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea	8970508	rörligt	2021-04-14	2 941 250	0
Nordea	8877192	1,00	2021-11-17	6 000 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Nordea	8983812	0,86	2024-04-17	4 800 000	300 000
				13 741 250	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 500 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 241 250

Två av föreningens lån har slutförfallodag under 2021. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

NOTER

Malmö 30 april 2021

Eva Gullstrand

Gunnar Berg

ANDERS HALLBECK

Anders Hallbeck

Michael Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2021

KPMG AB

Andréa Akesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 5, org. nr 769610-9797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 5 för år 2020.

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 2020 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Kilian 5 för år 2020 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 3 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor