

Brf Kilian 5
Org nr 769610-9797

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har haft följande sammansättning

Bitte Zetterman	Ordförande
Lucie Ellborg	Ledamot/kassör
Eva Gullstrand	Ledamot/sekreterare
Gunnar Berg	Ledamot

Krister Eiman	Suppleant
Michael Lindgren	Suppleant

Valberedning

Gunilla Olsson
Malin Lagerstedt

Revisor

KPMG AB

Firmateckning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningens ändamål

Föreningen 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, varav 39 upplåts som bostadsrätt, motsvarande 2 192 kvm och 1 lägenhet upplåts som hyresrätt, motsvarande 63 kvm, totalt 2 255kvm. Genomsnittlig lägenhetsyta uppgår till 56 kvm. Antalet lokaler/förråd uppgår till 4 stycken, en totalyta om 121 kvm.

Fastighetens tekniska status

Nedanstående årgärder har genomförts.

VA-stambyte	2002	Tidigare fastighetsägare
Omputsning av fasad	2007	Slutfört under 2007
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 till lägenheterna	2010	Slutfört under 2011
Underhåll av fönster	2013	Slutfört under 2013

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 stycken (8 stycken) överlåtits.

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

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine 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
- Gångbanerenhållning	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.

Aktiviteter under räkenskapsåret:

Fönsterrenovering har påbörjats. 25 fönster har hittills renoverats. Renoveringen fortsätter under 2019.

Trädgårdsgruppen har planterat träd, buskar och vårlökar på gräsmattan mellan husen. Gruppen har också förberett för att bygga staket mot tomten Tessins väg 4. Staket ska byggas våren 2019. Projektering av nytt tak och nya cykelställ vid soprummet pågår.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 990	1 935	1 903	1 868
Resultat efter finansiella poster	tkr	-89	147	70	50
Soliditet	%	64,1	63,6	63,1	62,8

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Upps.fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 297 284	4 575 663	108 174	550 263	-2 462 295	147 341	26 216 430
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:							
Avsättning underhållsfond				472 865	-472 865		
Inbetalda insatser							
Balanseras i ny räkning					147 341	-147 341	
Årets resultat						-88 984	-88 984
Belopp vid årets utgång	<u>23 297 284</u>	<u>4 575 663</u>	<u>108 174</u>	<u>1 023 128</u>	<u>-2 787 819</u>	<u>-88 984</u>	<u>26 127 446</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-2 787 820
Årets resultat	-88 984
	<hr/>
Totalt	-2 876 804

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre avsättes enligt stadgar	472 865
i ny räkning balanseras	-3 349 669
	<hr/>

Totalt	-2 876 804
---------------	-------------------

AM

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 989 144	1 933 562
Övriga rörelseintäkter		1 020	1 020
Summa rörelseintäkter		1 990 164	1 934 582
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-	-7 394
Personalkostnader	4	-56 423	-57 207
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-317 415	-317 415
Övriga rörelsekostnader	3	-1 403 095	-1 080 541
Summa rörelsekostnader		-1 776 933	-1 462 557
Rörelseresultat		213 231	472 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		781	852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 996	-325 536
Summa finansiella poster		-302 215	-324 684
Resultat efter finansiella poster		-88 984	147 341
Årets resultat		-88 984	147 341

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 127 542	39 444 957
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 127 542</u>	<u>39 444 957</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 127 542</u>	<u>39 444 957</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 290	6 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 791	50 278
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>61 081</u>	<u>56 938</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 602 614	1 548 931
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 602 614</u>	<u>1 548 931</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 663 695</u>	<u>1 605 869</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 791 237</u>	<u>41 050 826</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 297 284	23 297 284
Upplåtelseavgifter		4 575 663	4 575 663
Uppskrivningsfond		108 174	108 174
Underhållsfond		1 023 128	550 263
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>29 004 249</u>	<u>28 531 384</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 787 819	-2 462 296
Årets resultat		-88 984	147 341
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 876 803</u>	<u>-2 314 955</u>
Summa eget kapital		<u>26 127 446</u>	<u>26 216 429</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 975 000	14 470 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 975 000</u>	<u>14 470 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		247 500	28 750
Leverantörsskulder		149 866	36 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 425	299 155
Summa kortfristiga skulder		<u>688 791</u>	<u>364 397</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 791 237</u>	<u>41 050 826</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-88 984	147 341
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	317 415	317 415
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	228 431	464 756
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-4 144	1 610
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	76 896	6 702
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	301 183	473 068
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-247 500	-286 250
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 500	-286 250
Årets kassaflöde	53 683	186 818
Likvida medel vid årets början	1 548 931	1 362 113
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 602 614	1 548 931

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 91 år

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Hyror bostäder	67 981	67 100
Hyror lokaler	50 988	48 171
Årsavgifter	1 800 455	1 747 871
Bredband	65 520	65 520
Övrigt	4 200	4 900
Totalt	1 989 144	1 933 562

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bredband	66 000	66 000
Fjärrvärme	412 188	400 420
Fastighetsförsäkring	26 128	25 464
Förbrukningsmaterial	2 409	9 639
Teknisk förvaltning	140 080	136 523
Renhållning	38 684	36 527
Rep. inre allmänt	341 315	16 980
Rep. yttre allmänt	20 518	4 854
Rep. bostäder	10 152	3 025
Kabel-TV	38 458	38 404
Serviceavtal	39 202	42 844
El	39 543	32 200
Sotning	-	21 550
Bankkostnader	4 334	4 440
Ekonomisk förvaltning	65 128	57 532
Revisionsarvode	12 625	13 625
Fastighetskatt	56 430	55 550
Vatten och avlopp	78 873	64 380
Övriga externa rörelsekostnader	11 028	50 584
Totalt	<u>1 403 095</u>	<u>1 080 541</u>

2018-01-01 2017-01-01
-2018-12-31 -2017-12-31

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Sociala avgifter	10 923	12 407
Styrelsearvode	45 500	44 800
Totalt	<u>56 423</u>	<u>57 207</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	31 325 588	31 325 588
Ingående anskaffningsvärden, mark	11 829 827	11 829 827
Utgående anskaffningsvärden	43 155 415	43 155 415
Ingående avskrivningar	-3 710 458	-3 393 043
- Årets avskrivningar	-317 415	-317 415
Utgående avskrivningar	-4 027 873	-3 710 458
Redovisat värde	<u>39 127 542</u>	<u>39 444 957</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 695 000	18 695 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
Summa	<u>34 295 000</u>	<u>34 295 000</u>

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Förfalldatum	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	1,00	2021-11-17	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,822	2019-04-11	2 972 500	3 048 750
Nordea	0,95	2020-05-13	5 250 000	5 450 000
Totalt			14 222 500	14 498 750
<u>Avgår kortfristig del</u>			247 500	28 750

Not 7 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Totalt	20 000 000	20 000 000

Malmö 2019-05-14



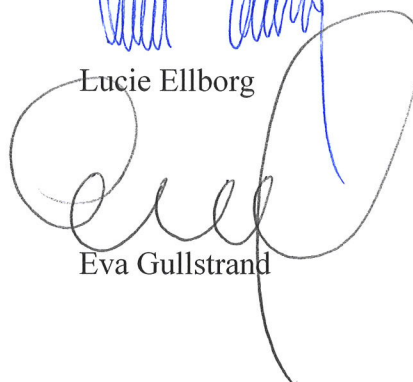
Bitte Zetterman
Ordförande



Gunnar Berg



Lucie Ellborg



Eva Gullstrand

Vår revisorberättelse har lämnats 2019-06-03
KPMG AB



Andrea 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 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.

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 uppger, 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 trygghetssätt.

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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 juni 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor