



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kinnekulle

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kinnekulle

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 2016 och 2046.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jesper Flink	Ledamot
Roy Tomas Hermansson	Ledamot
Åsa Kristina Hüffmeier	Ledamot
Erik Melker Peining	Ledamot
Berit Ann-Marie Ölander	Ledamot

Eva Christina Bellinder	Suppleant
Åsa Karin Hanna Ström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------	------------------	-----------------

Valberedning

Katarina Claesson
Niklas Eriksson
Therese Tranarp

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

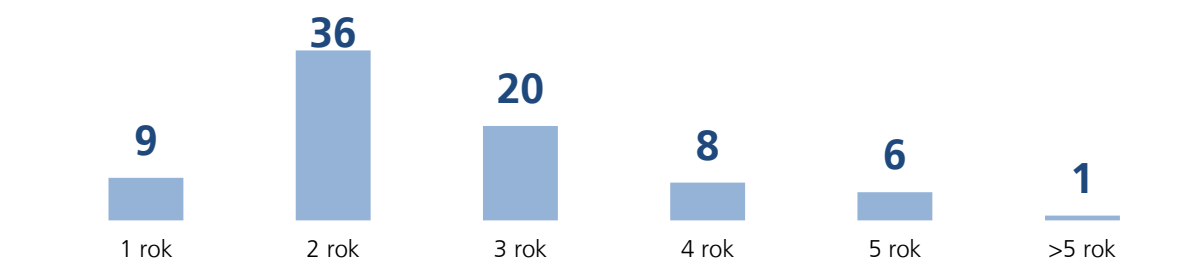
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 508 m², varav 5 373 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Damfrisering	38 m ²	5 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	1 st
Övernattninglägenhet	samma som gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2018	Resterande del av fastigheten. Hela fasaden därmed renoverad.
Delvis renovering av cykelhusen.	2018	Målning av taken samt diverse rötskador åtgärdade.
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2015	Ca halva fastigheten
Renovering/målning av fönster	2014 - 2015	Ca halva fastigheten
Renovering/byte av sopsuganläggning	2013	Klart i oktober 2013. Inga rör i marken längre.
Omläggning + reparation av tak	2011	Klart dec 2011. Hela takentreprenaden från 2007 omgjord pga felaktigt utförd entreprenad 2007.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem samt brunnar etc	2019	alt. 2020
Fönsterrenovering	2019	Resterande del av fastigheten. Utförs under första halvåret.
Renovering trapphus	2021	alt. 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Sopsuganläggning	Envac
Återvinningsrum	Stena Recycling AB
Snöröjning Härlandav.	Gbg Stad, Park & Natur
Serviceavtal låssystem	Västsvenska Låsmontage AB
Service/kontroll av brandsläckare	Fire Safe (tidigare Kidde)

Övrig information

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under 2018, en på våren och en på hösten då gårdsytor och rabatter gjorts fina samt att föreningens utemöbler tagits omhand. Styrelsen vill passa på att tacka alla boende som genom sitt deltagande vid dessa två tillfällen inte bara hjälpt till att göra vår gemensamma gård fin utan också bidragit till att hålla nere föreningens underhållskostnader vilket givetvis gagnar oss allihop som bor i kvarteret Kinnekulle på många sätt.

Den 27 september bjöd styrelsen in de medlemmar som var intresserade till en kurs i hjärt- och lungräddning samt utbildning gällande hjärtstartaren som vi sedan sommaren har placerad på väggen till höger inne i återvinningsrummet. Styrelsens tanke är att denna typ av utbildning ska vara återkommande.

Vår fastighet Bagaregården 8:13 fyller 100 år 2019 vilket givetvis ska firas. I skrivande stund finns ingen information kring när detta blir av förutom att det så klart kommer att bli av!

Föreningens ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% från och med 18-01-01 vilket redovisades i förvaltningsberättelsen för 2017.

Med anledning av slutförandet av den omfattande fönster-och fasadrenoveringen kommer föreningen behöva ta upp ett nytt lån om ca 2 miljoner kronor för att säkra likviditeten. Föreningens ekonomi är trots detta god mycket tack vare en gynnsam räntemarknad när lånet i SEB på ca 9,3 miljoner kronor till bunden ränta på 3,94% löpte ut i juli, flyttades över till Nordea för att bindas i början av 2019 på 5 år med sk räntetak.

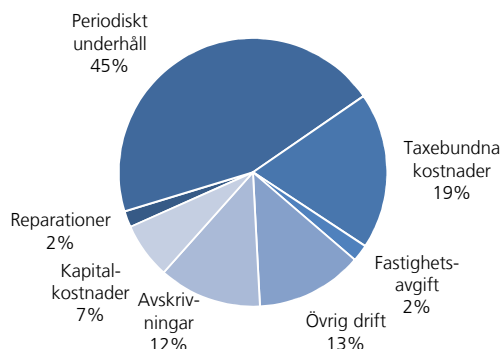
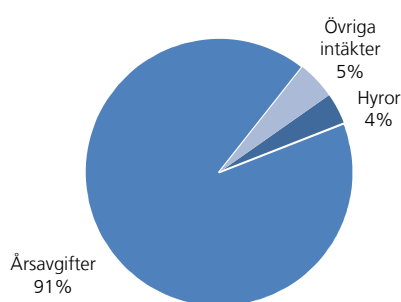
Vår fastighet och mark är det faktiska värdet föreningen har. Därför är det av största vikt att vi alla tar ansvar för vårt gemensamma ägande.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 618 424	2 837 870
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 053 753	4 065 330
Finansiella intäkter	34	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 102 377
	4 053 787	10 167 726
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 551 163	7 405 417
Finansiella kostnader	382 160	472 602
Ökning av materiella anläggningstillgångar	117 683	58 708
Ökning av kortfristiga fordringar	2 444	0
Minskning av långfristiga skulder	329 564	384 564
Minskning av kortfristiga skulder	79 579	65 881
	5 462 593	8 387 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 209 618	4 618 424
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 408 806	1 780 554

*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

Under året har resterande halvan av fastighetens fasad och balkonger renoverats och målats. Därmed återstår renovering av fönster i ovan nämnda del av fastigheten (se: "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut").

Räddningstjänsten har under hösten haft tillsyn av föreningens systematiska brandskyddsarbete som även inbegriper hur väl fastigheten är rustad om brand skulle uppstå. På det stora hela fick vi med beröm godkänt förutom ett par mindre anmärkningar som åtgärdas under 2019 (se: "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut").

Problemet med råttor i och runt sopsugsystemet i källaren 10R avtog och försvann helt i samband med att sopsugtankarna tätades på försommaren. Dock kvarstår problemet med vår helt förstörda portgång. Kretslopp och Vatten har meddelat att de ska filma och sätta igen den gamla dagvatten-ledningen som togs ur bruk vid renoveringen av vår fastighet 1989-90. Styrelsen har valt att avvakta kommunens agerande för att säkerställa att inkörsporten för råttorna blir ordentligt spärrad så att vi inte får ett bakslag när vi väl återställt portgången.

Ytterligare en vindsuppbyggnation har färdigställts under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 16 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	679	679	675
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 411	1 391	1 394	1 778
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 466	4 527	4 599	4 848
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	22	24
Värmekostnad/m ² totalyta	108	104	107	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	86	95	121
Soliditet (%)	48	49	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 582	-4 501	8	-3 870
Nettoomsättning (tkr)	3 972	3 893	3 898	3 905

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 373 m² bostäder och 135 m² lokaler.

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	18 607 978	0	0	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	0	0	14 331 211
Fond för yttre underhåll	2 277 669	868 478	-73 375	1 482 566
S:a bundet eget kapital	35 216 858	868 478	-73 375	34 421 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 811 174	-868 478	-4 427 816	-5 514 880
Årets resultat	-1 581 603	-1 581 603	4 501 191	-4 501 191
S:a ansamlad förlust	-12 392 777	-2 450 081	73 375	-10 016 071
S:a eget kapital	22 824 081	-1 581 603	0	24 405 684

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 581 603
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 942 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 478
summa balanserat resultat	-12 392 777

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

2 277 669
-10 115 108

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	3 971 978	3 892 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 775	172 583
Summa rörelseintäkter		4 053 753	4 065 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 265 020	-1 744 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 334	-5 571 672
Personalkostnader	Not 6	-95 809	-89 433
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-702 067	-688 521
Summa rörelsekostnader		-5 253 230	-8 093 938
RÖRELSERESULTAT		-1 199 477	-4 028 608
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 160	-472 602
Summa finansiella poster		-382 126	-472 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 581 603	-4 501 191
ÅRETS RESULTAT		-1 581 603	-4 501 191

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 938 124	44 612 852
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	168 320	77 977
Summa materiella anläggningstillgångar		44 106 444	44 690 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 109 944	44 694 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 203 019	4 609 381
Summa kortfristiga fordringar		3 203 019	4 609 381
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 289	9 289
Summa kassa och bank		9 289	9 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 212 308	4 618 670
SUMMA TILLGÅNGAR		47 322 253	49 312 999

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 277 669	1 482 566
Summa bundet eget kapital		35 216 858	34 421 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 811 174	-5 514 880
Årets resultat		-1 581 603	-4 501 191
Summa fritt eget kapital		-12 392 777	-10 016 071
SUMMA EGET KAPITAL		22 824 081	24 405 684
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 516 514	23 846 078
Summa långfristiga skulder		23 516 514	23 846 078
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	384 564	384 564
Leverantörsskulder		100 910	108 025
Skatteskulder		122 435	219 097
Övriga skulder		50 168	42 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 581	307 438
Summa kortfristiga skulder		981 658	1 061 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 322 253	49 312 999

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	200 år	200 år
Sopsug	20 år	20 år
Energiåtgärder	Fullt avskriven	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 712 128	3 635 202
Hyor bostäder	73 146	72 279
Hyor lokaler	70 791	69 620
Hyor parkering	9 400	9 600
Hyor förråd	400	0
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Värmeintäkter	3 070	3 070
Öresutjämning	83	16
	3 971 978	3 892 747

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	56 210	0
Försäkringsersättning	0	117 000
Återbäring försäkringsbolag	14 565	25 583
Övriga intäkter	11 000	30 000
	81 775	172 583

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	97 927	81 930
	Snöröjning/sandning	25 722	28 318
	Gemensamma utrymmen	3 619	6 902
	Sophantering	0	21 957
	Gård	5 202	3 602
	Serviceavtal	20 599	0
	Förbrukningsmateriel	10 602	10 149
	Brandskydd	15 563	3 203
		179 234	156 061
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 143
	Tvättstuga	15 341	41 834
	Sophantering/återvinning	6 203	923
	Källare	3 051	0
	Entré/trapphus	12 667	0
	Lås	6 336	18 229
	VVS	26 343	25 940
	Ventilation	2 520	13 160
	Elinstallationer	5 438	20 141
	Bredband	5 775	0
	Huskropp utvändigt	0	13 413
	Tak	19 029	0
	Balkonger/altaner	569	1 069
	Mark/gård/utemiljö	1 509	8 825
	Skador/klotter/skadegörelse	2 844	2 125
		107 625	151 802
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	73 375
	Fasad	2 542 173	0
		2 542 173	73 375
	Taxebundna kostnader		
	El	146 170	126 843
	Värme	596 077	572 128
	Vatten	159 160	163 892
	Sophämtning/renhållning	150 979	120 992
	Grovsopor	8 336	8 006
		1 060 722	991 861
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 372	97 714
	Kabel-TV	36 727	35 994
	Bredband	126 025	126 100
		262 124	259 808
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 143	111 405
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 265 020	1 744 312

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 288	4 288
	Tele- och datakommunikation	305	408
	Juridiska åtgärder	18 400	68 500
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Övriga förluster	0	5 270 331
	Revisionsarvode extern revisor	20 156	18 219
	Föreningskostnader	7 950	7 650
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 615
	Studieverksamhet	2 800	0
	Förvaltningsarvode	96 934	93 408
	Administration	2 068	7 713
	Korttidsinventarier	0	8 469
	Konsultarvode	30 098	78 876
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 910	6 770
		190 334	5 571 672
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 900	68 697
	Sociala kostnader	21 909	20 736
		95 809	89 433
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	449 353	451 854
	Inventarier	27 340	11 294
		702 067	688 521

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 567 182	54 567 182
	Utgående anskaffningsvärde	54 567 182	54 567 182
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 954 330	-9 277 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 727	-677 228
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 629 058	-9 954 330
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 938 124	44 612 852
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 588 000	54 588 000
	Taxeringsvärde mark	46 164 000	46 164 000
		100 752 000	100 752 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	100 000 000
	Lokaler	752 000	752 000
		100 752 000	100 752 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 630	37 630
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 630	37 630
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 630	-37 630
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 630	-37 630
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	635 152	576 444
	Nyanskaffningar	117 683	58 708
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	752 835	635 152
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-557 175	-545 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 340	-11 294
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-584 515	-557 175
	Redovisat restvärde vid årets slut	168 320	77 977

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		2 690	246	
	Klientmedel hos SBC		3 200 329	4 609 135	
			3 203 019	4 609 381	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		1 482 566	614 088	
	Reservering enligt stadgar		868 478	868 478	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-73 375	0	
	Vid årets slut		2 277 669	1 482 566	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	0,000 %	0	9 349 900	2018-07-28
	Nordea	0,460 %	7 263 805	7 366 813	2019-01-30
	Nordea	1,450 %	7 452 373	7 513 929	2022-06-15
	Nordea	0,460 %	9 184 900	0	2019-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		23 901 078	24 230 642	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-384 564	-384 564	
			23 516 514	23 846 078	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 978 258 kr.				
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar		33 725 841	33 725 841	
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31	
	Ränta		18 044	11 516	
	Avgifter och hyror		305 537	295 922	
			323 581	307 438	

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fönster gällande resterande del av fastigheten påbörjades vecka 2 2019 och beräknas vara färdigställt vecka 17.

Fire Safe (Kidde) kommer att åtgärda anmärkningarna efter Räddningstjänstens tillsyn. Arbetet består av installation av belysta utrymningsskyltar på vindar och i källare, kommunicerande brandvarnare i och utanför samtliga tvättstugor samt leverans av nya brandvarnare med 10-års batteri som ska ersätta de gamla som sitter i trappuppgångarna.

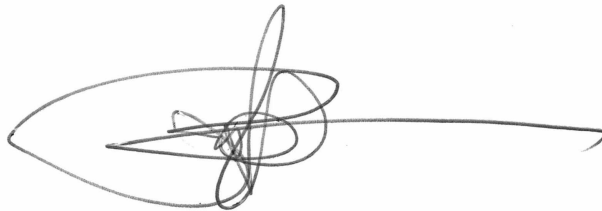
Sedan 2009 är det ett myndighetskrav att alla fastighetsägare ska utföra Energideklaration som gäller i 10 år. Sålunda kommer Energideklarationen avseende vår fastighet att uppdateras under våren. Resultatet kommer att anslås mittemot stortvättstugan i källaren 4P.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 3 2019



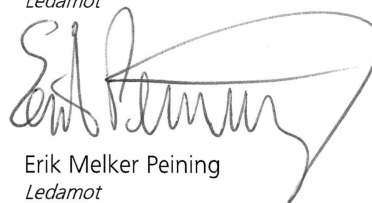
Jesper Flink
Ledamot



Roy Tomas Hermansson
Ledamot



Åsa Kristina Hüffmeier
Ledamot

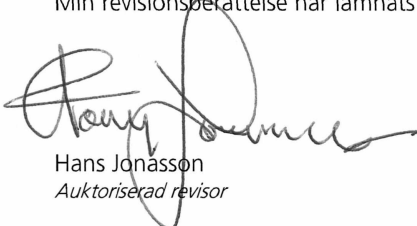


Erik Melker Peining
Ledamot



Berit Ann-Marie Ölander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2019



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

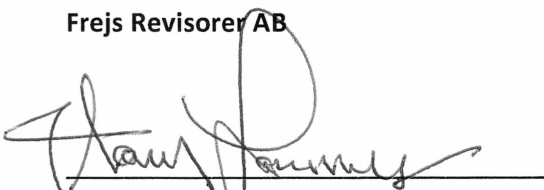
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 april 2019

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 715 000	3 712 128	3 707 904
Hyror bostäder	73 000	73 146	72 900
Hyror lokaler	70 000	70 791	70 100
Hyror parkering	10 000	9 400	9 600
Hyror förråd	0	400	0
Bredbandsintäkter	103 000	102 960	103 000
Värmeintäkter	3 000	3 070	3 100
Öresutjämning	0	83	0
Fakturerade kostnader	0	56 210	0
Återbäring försäkringsbolag	0	14 565	0
Övriga intäkter	0	11 000	0
	3 974 000	4 053 753	3 966 604
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-120 000	-97 927	-130 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-25 722	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 619	0
Sophantering	0	0	-13 000
Gård	0	-5 202	0
Serviceavtal	-23 000	-20 599	0
Förbrukningsmateriel	-15 000	-10 602	-15 000
Brandskydd	-159 000	-15 563	-3 500
	-347 000	-179 234	-186 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-15 341	0
Sophantering/återvinning	0	-6 203	0
Källare	0	-3 051	0
Entré/trapphus	0	-12 667	0
Lås	0	-6 336	0
VVS	0	-26 343	0
Ventilation	0	-2 520	0
Elinstallationer	0	-5 438	0
Bredband	0	-5 775	0
Tak	0	-19 029	0
Balkonger/altaner	0	-569	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 509	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 844	0
	-150 000	-107 625	-150 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-100 000	0	0
VVS	-277 000	0	-24 000
Huskropp utvändigt	0	0	-2 000 000
Fasad	0	-2 542 173	0
Fönster	-3 000 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-27 000	0	0
	-3 404 000	-2 542 173	-2 024 000

Taxebundna kostnader			
El	-133 000	-146 170	-124 700
Värme	-596 000	-596 077	-603 400
Vatten	-164 000	-159 160	-167 500
Sophämtning/renhållning	-168 000	-150 979	-118 500
Grovsopor	-9 000	-8 336	-10 000
	-1 070 000	-1 060 722	-1 024 100
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-102 000	-99 372	-99 700
Kabel-TV	-36 000	-36 727	-36 000
Bredband	-126 000	-126 025	-126 000
	-264 000	-262 124	-261 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-115 000	-113 143	-114 500
	-115 000	-113 143	-114 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 288	-4 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-305	-300
Juridiska åtgärder	0	-18 400	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-500
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 156	-18 600
Föreningskostnader	-25 000	-7 950	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Studieverksamhet	0	-2 800	0
Förvaltningsarvode	-77 000	-96 934	-96 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-6 000	-2 068	-5 000
Konsultarvode	0	-30 098	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 910	-6 800
	-147 000	-190 334	-146 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-73 900	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-21 909	-25 200
	-106 000	-95 809	-105 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-226 000	-225 374	-225 374
Förbättringar	-450 000	-449 353	-449 354
Inventarier	-22 000	-27 340	-10 479
	-698 000	-702 067	-685 207
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 301 000	-5 253 230	-4 697 907
RÖRELSERESULTAT	-2 327 000	-1 199 477	-731 303
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-480 000	-380 891	-485 300
Räntekostnader skattekonto	0	-1 269	0
	-480 000	-382 126	-485 300
RESULTAT	-2 807 000	-1 581 603	-1 216 603