



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kinnekulle

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kinnekulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 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
Erik Melker Peining	Ledamot
Marie Pernilla Windahl Arnell	Ledamot
Berit Ann-Marie Ölander	Ledamot

Eva Christina Bellinder	Suppleant
Åsa Kristina Hüffmeier	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jesper Flink, Åsa Kristina Hüffmeier och Marie Pernilla Windahl Arnell.

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 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-05. Extra stämma med anledning av uppdatering av föreningens stadgar.

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.

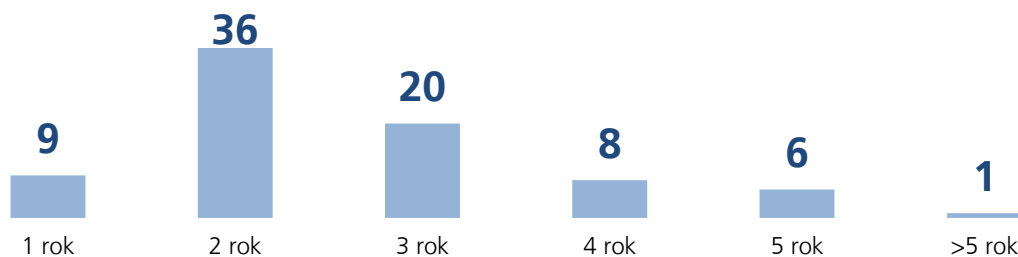
Värdeåret är 1990.

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

Damfrisering

Yta

38 m²

Löptid

5 år

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet

Kommentar

1 st
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	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.
Ommålning fasad, fönster	2007	Klart 07-11-15. Hela fasaden plus alla fönster, dörrar, portar och balkonger ommålade.
Renovering av balkonger	2003 - 2007	Klart 07-12-21. 6 balkonger renoverade.
Omläggning av tak	2002 - 2007	Klart 07-11-05. Hela taket omlagt.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem samt brunnar etc	2018	alt. 2019
Renovering av cykelhusen på gården	2018-2019	Målning, åtgärda rötat virke
Fönster- och fasadrenovering	2018-2019	Resterande del av fastigheten
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

Övrig information

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under året. En på våren och en på hösten då gårdsytor och rabatter gjorts fina samt att de gemensamma utemöblerna tagits omhand. På höststäddagen genomfördes även en rensning av gamla cyklar etc i de gemensamma källarförråden och på gården samt i cykel-/barnvagnshuset. Styrelsen vill tacka alla medlemmar 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. Detta gagnar givetvis alla boende i föreningen på många sätt.

I samband med avslutad höststädning arrangerades en uppskattad gårdsloppis i källaren 3 D-E initierad av föreningens inofficiella facebookgrupp. Förhoppningsvis kan detta bli ett återkommande event.

Den 10 juni avhölls en grandios gårdsfest för att fira föreningens 20-årsjubileum. Härligt väder (tills det började regna), tipspromenad, lekar, god mat och dryck avnjöts av samtliga festdeltagare. Ett särskilt tack till festkommittén som skapade en härligt trevlig och minnesvärd dag.

2019 är det dags för nästa jubileum då vår fastighet, Bagaregården 8:13, fyller inte mindre än **100 år!**

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med fortsatt god likviditet. Förhoppningsvis kommer ränteläget att vara gynnsamt när de två lånen som löper ut under 2018 skall läggas om.

Höjningen av årsavgiften 2018-01-01 genomfördes med anledning av att försöka hålla en stabil avgiftsintäkt med tanke på fastighetens framtida underhåll och standard. Avsikten är att vi som är medlemmar i föreningen idag ska undvika att belasta framtida medlemmar med extrema avgiftshöjningar för att underhåll och standard ska kunna bibehållas enligt plan.

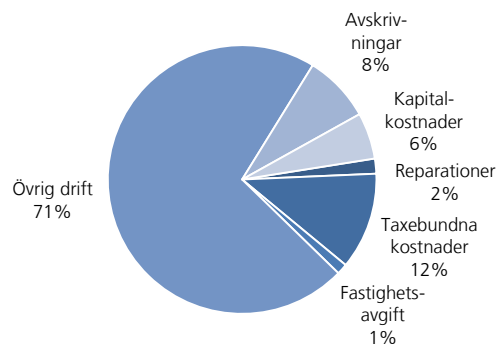
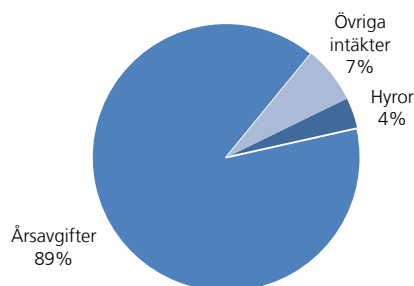
Vår fastighet och mark är det enda värdet föreningen har. Därför är det av största vikt att vi alla tar ansvar för vårt gemensamma ägande.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 837 870	3 426 431
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 065 330	3 911 917
Finansiella intäkter	19	145
Minskning kortfristiga fordringar	6 102 377	33 301
	10 167 726	3 945 363
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 405 417	2 690 931
Finansiella kostnader	472 602	524 952
Ökning av materiella anläggningstillgångar	58 708	0
Minskning av långfristiga skulder	384 564	1 291 919
Minskning av kortfristiga skulder	65 881	26 122
	8 387 172	4 533 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 618 424	2 837 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 780 554	-588 561

*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 1 315 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

Twisten gällande takskadorna som upptäcktes 2009/10 landade i förlikning mellan parterna. Detta har inneburit en rejäl nedskrivning rörande kundfordran i resultaträkningen. Dock påverkas inte föreningens kassaflöde av denna nedskrivning. Se Not 5 Övriga Externa Kostnader där utfallet av nedskrivning framgår vid "Övriga förluster".

Föreningens stadgar har uppdaterats och godkändes på ordinarie föreningsstämma 170523 samt extrastämma 170905. Bolagsverket registrerade de nya stadgarna 170925. De nya stadgarna har bl. a. möjliggjort att vi kan skicka ut information digitalt, i vårt fall per mejl om medlem så önskar. I annat fall anslås viktig information längst ner i samtliga uppgångar och även i vissa fall på insidan de tre ytterportarna.

Styrelsen har tagit fram en ny, enklare och mer överskådlig hemsida: www.brfkinnekulle.bostadsraterna.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152 st

Tillkommande medlemmar: 26 st

Avgående medlemmar: 32 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	679	675	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 391	1 394	1 778	1 266
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 527	4 599	4 848	4 757
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	24	20
Värmekostnad/m ² totalyta	104	107	94	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	95	121	137
Soliditet (%)	49	53	52	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 501	8	-3 870	847
Nettoomsättning (tkr)	3 893	3 898	3 905	3 903

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	1 482 566	868 478	0	614 088
S:a bundet eget kapital	34 421 755	868 478	0	33 553 277
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 514 880	-868 478	8 473	-4 654 875
Årets resultat	-4 501 191	-4 501 191	-8 473	8 473
S:a ansamlad förlust	-10 016 071	-5 369 669	0	-4 646 402
S:a eget kapital	24 405 684	-4 501 191	0	28 906 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 501 191
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 646 402
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 478
summa balanserat resultat	-10 016 071

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

73 375
-9 942 696

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 892 747	3 897 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 583	14 125
Summa rörelseintäkter		4 065 330	3 911 917
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 744 312	-2 024 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 571 672	-561 507
Personalkostnader	Not 6	-89 433	-105 401
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-688 521	-687 706
Summa rörelsekostnader		-8 093 938	-3 378 637
RÖRELSERESULTAT		-4 028 608	533 280
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 602	-524 952
Summa finansiella poster		-472 583	-524 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 501 191	8 473
ÅRETS RESULTAT		-4 501 191	8 473

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 44 612 852	45 290 079
Maskiner och inventarier	Not 9 77 977	30 563
Summa materiella anläggningstillgångar	44 690 828	45 320 642
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 694 328	45 324 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 4 609 381	8 931 453
Summa kortfristiga fordringar	4 609 381	8 931 453
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 289	9 040
Summa kassa och bank	9 289	9 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 618 670	8 940 493
SUMMA TILLGÅNGAR	49 312 999	54 264 635

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 482 566	614 088
Summa bundet eget kapital		34 421 755	33 553 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 514 880	-4 654 875
Årets resultat		-4 501 191	8 473
Summa fritt eget kapital		-10 016 071	-4 646 402
SUMMA EGET KAPITAL		24 405 684	28 906 875
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 846 078	24 230 642
Summa långfristiga skulder		23 846 078	24 230 642
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	384 564	384 564
Leverantörsskulder		108 025	176 737
Skatteskulder		219 097	218 199
Övriga skulder		42 113	52 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	307 438	295 536
Summa kortfristiga skulder		1 061 237	1 127 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 312 999	54 264 635

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 årsboks slutet. 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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Sopsug	20 år	20 år
Energiätgärder	20 år	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

	2017	2016
Årsavgifter	3 635 202	3 635 202
Hyror bostäder	72 279	72 075
Hyror lokaler	69 620	70 071
Hyror parkering	9 600	14 400
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Värmeintäkter	3 070	3 070
Öresutjämning	16	13
	3 892 747	3 897 792

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	117 000	0
Återbäring försäkringsbolag	25 583	0
Övriga intäkter	30 000	14 125
	172 583	14 125

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	81 930	140 812
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	27 890
	Snöröjning/sandning	28 318	16 232
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	43 450
	Gemensamma utrymmen	6 902	17 223
	Sophantering	21 957	13 109
	Gård	3 602	0
	Förbrukningsmateriel	10 149	8 580
	Brandskydd	3 203	0
	Fordon	0	178
		156 061	267 474
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 143	2 013
	Tvättstuga	41 834	17 289
	Sophantering/återvinning	923	10 758
	Entré/trapphus	0	2 225
	Lås	18 229	27 388
	VVS	25 940	14 957
	Ventilation	13 160	0
	Elinstallationer	20 141	11 060
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	21 558
	Huskropp utvändigt	13 413	0
	Fasad	0	3 875
	Balkonger/altaner	1 069	0
	Mark/gård/utemiljö	8 825	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 125	4 832
		151 802	115 956
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	9 854
	Lås	0	10 324
	Installationer	0	143 893
	Ventilation	73 375	116 964
		73 375	281 035
	Taxebundna kostnader		
	El	126 843	122 234
	Värme	572 128	591 586
	Vatten	163 892	164 240
	Sophämtning/renhållning	120 992	116 055
	Grovsopor	8 006	11 955
		991 861	1 006 070
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 714	95 882
	Kabel-TV	35 994	35 565
	Bredband	126 100	114 350
		259 808	245 797
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 405	107 692
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 744 312	2 024 023

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 288	2 756
	Tele- och datakommunikation	408	5 012
	Juridiska åtgärder	68 500	265 925
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Övriga förluster	5 270 331	62 817
	Revisionsarvode extern revisor	18 219	20 344
	Föreningskostnader	7 650	4 429
	Fritids- och trivselkostnader	6 615	0
	Förvaltningsarvode	93 408	90 930
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 244
	Administration	7 713	2 634
	Korttidsinventarier	8 469	57 758
	Konsultarvode	78 876	39 613
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 770
		5 571 672	561 507
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 697	80 202
	Sociala kostnader	20 736	25 199
		89 433	105 401
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	451 854	451 853
	Inventarier	11 294	10 479
		688 521	687 706

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-9 277 103	-8 599 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-677 228	-677 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 954 330	-9 277 103
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 612 852	45 290 079
	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 OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	614 074	614 074
	Nyanskaffningar	58 708	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	672 782	614 074
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-583 511	-573 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 294	-10 479
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-594 805	-583 512
	Redovisat restvärde vid årets slut	77 977	30 562
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	246	58
	Klientmedel hos SBC	4 609 135	2 828 830
	Fordringar	0	32 234
	Fordran samfällighet	0	6 070 331
		4 609 381	8 931 453

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	614 088	2 181 674
	Reservering enligt stadgar	868 478	302 256
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 869 842
	Vid årets slut	1 482 566	614 088

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	SEB	3,940 %	9 349 900	9 569 900	2018-07-28
	Nordea	0,359 %	7 366 813	7 469 821	2018-04-30
	Nordea	1,450 %	7 513 929	7 575 485	2022-06-15
	Summa skulder till kreditinstitut		24 230 642	24 615 206	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-384 564	-384 564	
			23 846 078	24 230 642	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 307 822 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 725 841	33 725 841

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	11 516	5 592
	Avgifter och hyror	295 922	289 944
		307 438	295 536

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

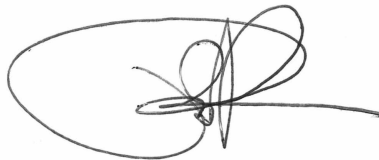
Renovering av fönster har planerad start efter sommaren 2018. Detta gäller resterande del av fastigheten dvs; uppgångarna R-B (in mot gården), C (lgh 123, 125 och 1126 ut mot gatan), D-I (både in mot gården och ut mot gatan), J-N (ut mot gatan) samt O (lgh 170, 172 och 195 delvis ut mot gatan). Därefter påbörjas fasadrenovering av ovan nämnda delar med förmodad start våren 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26 / 2 2018



Jesper Flink
Ledamot



Roy Tomas Hermansson
Ledamot



Erik Melker Peining
Ledamot

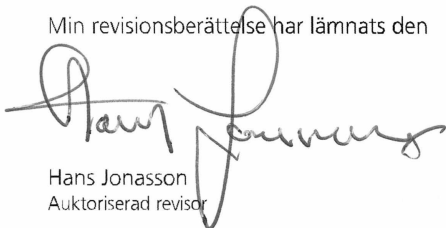


Marie Pernilla Windahl Arnell
Ledamot



Berit Ann-Marie Ölander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 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 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. 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 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 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 2017 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.

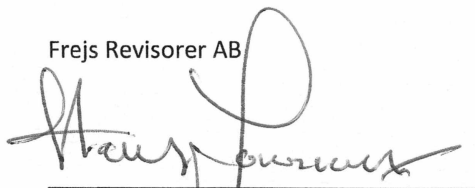
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 19 mars 2018

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 707 904	3 635 202	3 635 200
Hyror bostäder	72 900	72 279	72 300
Hyror lokaler	70 100	69 620	70 100
Hyror parkering	9 600	9 600	14 400
Bredbandsintäkter	103 000	102 960	103 000
Värmeintäkter	3 100	3 070	3 100
Öresutjämning	0	16	0
Försäkringersättning	0	117 000	0
Återbäring försäkringsbolag	0	25 583	0
Övriga intäkter	0	30 000	0
	3 966 604	4 065 330	3 898 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-130 000	-81 930	-127 900
Snöröjning/sandning	-25 000	-28 318	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 902	0
Sopphantering	-13 000	-21 957	0
Gård	0	-3 602	-5 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-10 149	-5 000
Brandskydd	-3 500	-3 203	0
	-186 500	-156 061	-157 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-6 143	-150 000
Tvättstuga	0	-41 834	0
Sopphantering/återvinning	0	-923	0
Lås	0	-18 229	0
VVS	0	-25 940	0
Ventilation	0	-13 160	0
Elinstallationer	0	-20 141	0
Huskropp utvändigt	0	-13 413	0
Balkonger/altaner	0	-1 069	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 825	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 125	0
	-150 000	-151 802	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-120 000
VVS	-24 000	0	0
Ventilation	0	-73 375	0
Huskropp utvändigt	-2 000 000	0	0
	-2 024 000	-73 375	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-124 700	-126 843	-133 900
Värme	-603 400	-572 128	-528 500
Vatten	-167 500	-163 892	-149 300
Sophämtning/renhållning	-118 500	-120 992	-139 300
Grovsopor	-10 000	-8 006	-5 500
	-1 024 100	-991 861	-956 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-99 700	-97 714	-97 800
Kabel-TV	-36 000	-35 994	-36 200
Bredband	-126 000	-126 100	-120 000
	-261 700	-259 808	-254 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-114 500	-111 405	-111 472
	-114 500	-111 405	-111 472
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 288	-4 000
Tele- och datakommunikation	-300	-408	-4 700
Juridiska åtgärder	0	-68 500	-150 000
Inkassering avgift/hyra	-500	-425	0
Övriga förluster	0	-5 270 331	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 600	-18 219	-20 800
Föreningskostnader	-8 000	-7 650	-5 500
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-6 615	0
Förvaltningsarvode	-96 500	-93 408	-94 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-5 000
Administration	-5 000	-7 713	-4 000
Korttidsinventarier	0	-8 469	0
Konsultarvode	0	-78 876	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 800	-6 770	-6 800
	-146 700	-5 571 672	-344 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-68 697	-91 100
Arbetsgivaravgifter	-25 200	-20 736	-28 600
	-105 200	-89 433	-119 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-225 374	-225 374	-225 374
Förbättringar	-449 354	-451 854	-451 853
Inventarier	-10 479	-11 294	-10 479
	-685 207	-688 521	-687 706
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 697 907	-8 093 938	-2 902 078
RÖRELSERESULTAT	-731 303	-4 028 608	996 022
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-485 300	-471 262	-448 900
Räntekostnader skattekonto	0	-1 306	0
Övriga räntekostnader	0	-34	0
	-485 300	-472 583	-448 900
RESULTAT	-1 216 603	-4 501 191	547 122