



**Årsredovisning
2013
Bostadsrättsföreningen
Kungen 6**

org. nr: 769614-4703

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen 6

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013.01.01 - 2013.12.31

Föreningsfrågor

Ordinarie Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 16 april 2013 i Teater Unos lokaler på Esperantoplatsen. På stämman var 26 personer närvarande, varav 20 röstberättigade. Total röstlängd 20 personer. Någon extra föreningsstämma har inte hållits under 2013.

Styrelsen

Ordinarie styrelsemöte hålls normalt första alternativt andra måndagen i varje månad. Styrelsen har under 2013 haft 13 styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet. Utöver detta har ett antal möten även hållits med boende, lokalhyresgäster och entreprenörer.

Årsmöte och ordinarie föreningsstämma: 130416

Konstituerande möte: 130423

Styrelsemöte: 130107, 130204, 130311, 130403, 130502, 130523, 130627, 130806, 130912, 131002, 131105, 131210.

Styrelsens sammansättning fram till och med ordinarie föreningsstämma 2013-04-16 har varit:

- Anders Bagge, Ordförande
- Anders Lundqvist, vice Ordförande
- Maria Gustavsson, ledamot
- Simon Wikstrand, ledamot
- Sven-Ingemar Edemark, sekreterare
- Johanna Jepsson, ledamot
- Niklas Arvidsson, ledamot
- Anders Lundqvist

- Johan Florin, suppleant

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma 2013-04-16 har varit:

- Anders Bagge, Ordförande
- Anders Lundqvist, vice Ordförande
- Sven-Ingemar Edmark, Sekreterare
- Johan Bergström, ledamot
- Peter Larsson, ledamot
- Kristina Kårén, ledamot
- Nina Melin, ledamot

- Johan Florin, suppleant
- Emelie Magnusson, suppleant
- Johanna Jeppsson, suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:

- Sven-Ingemar Edmark
- Anders Lundqvist
- Nina Melin
- Peter Larsson



Föreningens firma tecknas enligt stadgarna – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Externa revisorer har varit Zeljana Burazor och Niklas Holmström som suppleant, Borevision.

Niklas Holmström har slutat på Borevision.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har beteckning Göteborg inom Vallgraven 45:2. På fastigheten finns ett bostadshus med adressen Ingenjörsgatan 6-8 samt Lasarettsgatan 6-8.

Föreningen hade per 2013-12-31 106 medlemmar fördelat på 78 lägenheter. Under året har en lägenhet upplåtits till försäljning av föreningen samt 11 lägenheter överlåtits.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring och föreningen är medlem i Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

Förvaltning

All förvaltning sker via entreprenad. Ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning utförs av HSB Göteborg. Lokalvård utförs av ADA Service Partner AB.

Upplåtelseytor

- 88 lägenheter varav 78 är upplåtna som bostadsrätter
- 5 lokaler
- 21 garageplatser
- 2 parkeringsplatser utanför huset

Totala lägenhetsytan är 5163 m²

Totala lokalytan är 2008 m²

Tomtareal 1760 m²

Föreningens 88 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 1 rum och kokvrå 1 st
- 1 rum och kök 66 st
- 2 rum och kök 10 st
- 2 rum och kök etage 4 st
- 3 rum och kök 5 st
- 4 rum och kök 2 st

Överlåtelser

Följande lägenheter har överlåtits av föreningen under 2013:

416, 713, 510, 401, 516, 412, 607, 711, 704, 803, 516 och
följande lägenhet har upplåtits av föreningen under 2013: 301.

Händelser under året

Förbättringar, Besparingar, Underhåll och Reparationer

- Delrenovering (25% av total) av fasad på Ingenjörsgatan.
- Uppfräschning av takterrass, nya blomlådor, växter samt spaljé.
- Målning av takkupor samt gesimsränna runt takterrass.
- Bygge av skyddsmur till övre entrén på Ingenjörsgatan
- Ny dörr till Mananas soprum.
- Omläggning av ett av fastighetens lån.
- Installation av nytt låssystem med så kallade taggar.
- Ny anslagstavla till entrén på Lasarettsgatan.
- Ny ljudisolering av torkrum på plan 4.
- Sänkning av årsavgifter med 5 % from augusti 2013.
- Byte av expansionskärl i undercentral.
- Delrenovering av avloppsrör.
- Förbättring av ventilationssystem hos L6.
- Rörelsestyrd belysning i soprum samt entré övre Ingenjörsgatan.

Förväntad framtida utveckling

Budget visar på ett positivt resultat för 2014 och föreningen har idag inga planer på avgiftshöjning.

Under 2014 kommer följande budgeterade åtgärder ske enligt underhållsplan

- Ommålning av ett av våra trapphus (övre ingång Ingenjörsgatan)
- Byte av takfläktar.
- Översyn av takkupor.
- Rensning av ventilationskanaler.
- Försäljning av en hyresrätt i januari 2014.



EKONOMI

Föreningen har sålt tre lägenheter under året och totalt amorterat 7 000 000 sek på föreningens fastighetslån.

Ett lån hos SBAB har på grund av bättre ränteläge flyttats till Nordea.

Årsavgifterna sänktes med 5 % fom 2013-08-01. Styrelsen har som intention att bibehålla alternativt sänka årsavgifterna på sikt, givetvis under förutsättning att föreningens ekonomi tillåter detta.

Hyror för hyresrätter justeras efter förhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. För 2014 förväntas denna justering innebära en höjning på cirka 2,0%.

Resultat och ställning

Tsek	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 961	7 076	6 882
Resultat efter finansiella poster	234	-174	-33
Balansomslutning	202 179	203 723	204 622
Årsavgift för bostäder kr/m2	655	690	690
Fond för yttre underhåll	686	1 021	739

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer enligt underhållsplan

Till stämman förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-865 025
Årets resultat	<u>234 222</u>
	-630 803

Styrelsens föreslår följande disposition

Disposition ur underhållsfond	-622 996
Avsättning till underhållsfond	530 000
Balanserat resultat	<u>-537 807</u>
	-630 803

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad balans och resultaträkning med tillhörande noter.



Brf Kungen 6

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 961 515	7 076 403
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 413 771	-2 579 045
Planerat underhåll		-622 996	-821 753
Fastighetskatt/avgift		-456 480	-364 120
Avskrivningar	Not 3	-370 060	-346 780
Summa fastighetskostnader		<u>-3 863 307</u>	<u>-4 111 698</u>
Rörelseresultat		3 098 209	2 964 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	12 890	14 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 876 877	-3 154 275
Summa finansiella poster		<u>-2 863 987</u>	<u>-3 139 495</u>
Årets resultat		234 222	-174 790
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-530 000	-487 000
Disposition underhållsfond		<u>622 996</u>	<u>821 753</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>92 996</u>	<u>334 753</u>
Resultat efter fondförändring		327 218	159 963



Brf Kungen 6**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	144 693 430	145 057 236
Mark		55 808 719	55 808 719
Inventarier	Not 7	6 775	13 029
		<u>200 508 924</u>	<u>200 878 984</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>200 508 924</u>	<u>200 878 984</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		172	7 890
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 016 104	2 749 232
Övriga fordringar	Not 8	854	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	153 339	86 090
		<u>1 170 469</u>	<u>2 843 687</u>

Kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
--------------------------	--------	---------	---

Summa omsättningstillgångar		<u>1 670 469</u>	<u>2 843 687</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**202 179 393****203 722 671**

Brf Kungen 6

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		126 011 736	121 395 022
Upplåtelseavgifter		2 700 199	1 989 913
Underhållsfond		686 312	1 021 065
		<u>129 398 247</u>	<u>124 406 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-865 026	-1 024 988
Årets resultat		234 222	-174 790
		<u>-630 804</u>	<u>-1 199 779</u>
Summa eget kapital		<u>128 767 443</u>	<u>123 206 221</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>71 200 000</u>	<u>77 286 833</u>
		71 200 000	77 286 833
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		161 798	323 835
Skatteskulder		94 921	5 043
Övriga skulder	Not 14	158 361	108 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 296 870</u>	<u>1 292 612</u>
		2 211 950	3 229 617
Summa skulder		<u>73 411 950</u>	<u>80 516 450</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>202 179 393</u>	<u>203 722 671</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån	109 500 000	109 500 000
varav frigjorda	12 500 000	12 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Brf Kungen 6**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,23 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på el till stuprör sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde för fastigheten som överstiger det skattemässiga värdet med 137 054 102 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt med ca 38,4 miljoner kronor. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Inventarier

Avskrivning sker med delvis planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och förra årets investering på utemöbler skrivs av med 33 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	143 999	108 000
Sammanträdesersättningar	42 000	29 900
Sociala kostnader	55 613	43 945
	<u>241 612</u>	<u>181 845</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Brf Kungen 6

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 083 663	3 008 012
	Hyror	3 832 306	4 016 500
	Elintäkter	-516	0
	Ovriga intäkter	46 062	51 891
		6 961 515	7 076 403
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	241 612	182 436
	Fastighetsskötsel och lokalvård	390 301	361 526
	Reparationer	332 307	515 782
	El	188 335	174 312
	Uppvärmning	616 212	614 922
	Vatten	171 750	159 693
	Sophämtning	131 774	161 110
	Ovriga avgifter	76 664	111 903
	Förvaltningsarvoden	134 072	131 327
	Ovriga driftskostnader	130 744	166 034
		2 413 771	2 579 045
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	363 806	339 669
	Inventarier	6 254	7 111
		370 060	346 780
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	5 370	8 898
	Ovriga ränteintäkter	7 520	5 882
		12 890	14 780
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 876 816	3 153 766
	Räntekostnader kortfristiga skulder	-139	389
	Ovriga finansiella kostnader	200	120
		2 876 877	3 154 275



Brf Kungen 6

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	147 444 016	147 179 292			
Årets investeringar	0	264 723			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 444 016	147 444 016			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 386 780	-2 047 111			
Årets avskrivningar	-363 806	-339 669			
Utgående avskrivningar	-2 750 586	-2 386 780			
Bokfört värde	144 693 430	145 057 236			
Taxeringsvärde för Inom Vallgraven 45:2					
Byggnad - bostäder	70 000 000	62 000 000			
Byggnad - lokaler	30 000 000	18 000 000			
	100 000 000	80 000 000			
Mark - bostäder	47 000 000	37 000 000			
Mark - lokaler	5 000 000	6 400 000			
	52 000 000	43 400 000			
Taxeringsvärde totalt	152 000 000	123 400 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	29 688	20 886			
Årets investeringar	0	8 802			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 688	29 688			
Ingående avskrivningar	-16 659	-9 548			
Årets avskrivningar	-6 254	-7 111			
Utgående avskrivningar	-22 913	-16 659			
Bokfört värde	6 775	13 029			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	854	475			
	854	475			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	152 401	86 090			
Upplupna intäkter	938	0			
	153 339	86 090			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-12-01	2014-02-28	3 mån	2,25%	500 000
					500 000

Brf Kungen 6

Noter				2013-12-31	2012-12-31
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 395 022	1 989 913	1 021 065	-1 024 988	-174 790
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-334 753	159 963	174 790
Årets resultat					234 222
Belopp vid årets slut	126 011 736	2 700 199	686 312	-865 026	234 222
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788600778	2,61%	Rörligt	15 513 167	300 000
Nordea	39788624332	2,61%	Rörligt	11 813 021	200 000
SBAB	20038047	4,96%	2016-04-13	20 748 812	0
SBAB	20038055	4,39%	2014-04-09	23 625 000	0
				71 700 000	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					71 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 200 000
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				500 000	500 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				158 361	108 127
				158 361	108 127
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				252 646	281 522
Övriga upplupna kostnader				358 837	360 548
Förutbetalda hyror och avgifter				685 387	650 542
				1 296 870	1 292 612

Göteborg 25,2 2014

Anders Bagge

Anders Lundqvist

Johan Bergström

Kristina Kären

Nina Melin Leandersson

Peter Larsson

Sven-Ingemar Edmark

Vår revisionsberättelse har 14.03.04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Zeljana Burazor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungen 6, org.nr. 769614-4703

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen 6 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungen 6 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 4/3 2014



Zeljana Burazor

BoRevision AB