



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Kungen 6

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen 6

Org. nr: 769614-4703

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015.01.01-2015.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kungen 6

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Kungen 6 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Brf Kungen 6 bildades 2006 och fastigheten "Göteborg Inom Vallgraven 45:2" förvärvades fjärde mars 2008. Målet med bostadsrättsföreningen är att tillhandahålla en god boendekvalité med stor tanke på totalekonomi. Med engagerade medlemmar uppnår vi detta mål vilket skapar nöjda medlemmar, lokal- och lägenhetshyresgäster. Eftersträva ett modernt, tryggt och sunt boende med hög service- och trivselnivå. Genom miljötänkande och långsiktighet förvalta fastigheten för framtiden.

Föreningen äger fastigheten inom Vallgraven 45:2 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 88st lägenheter, 5st lokaler, 21st garageplatser och 2st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 5163 kvm.

Totala lokalytan är 2008 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Ingenjörsgatan 6-8 samt Lasarettsgatan 6-8.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

Föreningens 88st bostäder fördelar sig enligt följande:

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Året inleddes med en sänkning av avgifterna med 5 % fr.o.m. 2015-01-01.

Under året har tre av hyresrätterna upplåtits med bostadsrätt.

Enligt förslag från Styrelsen hölls en Extrastämma den 7 Juli. Detta resulterade i att ett projekt påbörjats för att göra om en lagerlokal i bottenvåningen till lägenhet.

Lokaler som PTV haft har tagits över av L6.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts.

- Delrenovering (50% av total) av fasad på Ingenjörsgatan.
- Byte och besiktning av takfläktar.
- OVK (ventilationskontroll) av lokaler.
- Hissmåling, justering av hisskontroller samt besiktning.
- Skydd mot snöras till Ingenjörsgatan.
- Installation av extra fiberuttag i en majoritet av lägenheterna.
- Uppdateringar av hemsida, tex för nyinflyttade.

Under året har följande reparationer gjorts.

- Återställande i samband med vattenskada, byte av pump i lokal som hyrs av Contornio.
- Renovering av mur övre entrén, Ingenjörsgatan.
- Plåtarbeten vid fasad till ett par lägenheter till Ingenjörsgatan.
- Uppfräschning av takterrass med nya växter samt byte 11st stolar.

Under 2016 kommer följande budgeterade åtgärder ske enligt underhållsplan.

- Byte av fönster enligt underhållsplan, ett 20-tal fönster.
- Byte av garageportar.
- Reparation av takfönster till en lägenhet.

CE

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/4 2015. I stämman deltog 29 medlemmar, varav 22 röstberättigade.

Extrastämma hölls den 7 Juli. Ärenden på extrastämman var att ett projekt påbörjats för att göra om en lagerlokal i bottenvåningen till lägenhet. I stämman deltog 12 röstberättigade samt 2 fullmakter inlämnade.

Föreningen hade vid årets slut 120 st medlemmar. 21 lägenheter har överlåtits med tillträde 2015.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

- Sven-Ingemar Edmark, Ordförande
- Anders Lundqvist, vice Ordförande
- Kristina Kårén, Sekreterare
- Emelie Magnusson, ledamot
- Peter Larsson, ledamot (flyttat 24/11)
- Magnus Kuschel, ledamot
- Sylvia Augustini, ledamot
- Lotta Stubner, suppleant samt sedermera ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- Sven-Ingemar Edmark
- Anders Lundqvist
- Kristina Kårén
- Lotta Stubner

Styrelsen har under året hållit 12 st sammanträden utöver konstituerande.

Firmatecknare har varit Styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisor har varit Carina Eriksson, anställd på BoRevision AB vald av stämman.

Valberedning har varit Ulrica Otter, Jon Magnusson och Johanna Berglund. Vald av stämman. Ulrica och Jon har flyttat från fastigheten under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 813	7 008	6 961	7 076	6 882
Resultat efter finansiella poster	-468	-377	234	-174	-33
Balansomslutning	202 865	203 632	202 179	203 726	204 622
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	622	655	655	690	690
Underhållsfond	465	593	686	1 021	739
Soliditet i %	69	65	64	60	59

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll upp till den summa som täcks av underhållsfonden. Övrigt utfört underhåll går mot resultatet.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-787 226
Årets resultat	<u>-468 058</u>
	-1 255 284

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 021 367
Avsättning till underhållsfond	556 000
Balanserat resultat	<u>-789 917</u>
	-1 255 284

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Brf Kungen 6

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 813 092	7 008 266
Summa rörelseintäkter		6 813 092	7 008 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 125 108	-2 417 683
Underhållskostnader	Not 3	-1 196 598	-683 949
Övriga externa kostnader	Not 4	-473 458	-477 824
Personalkostnader	Not 5	-247 441	-255 281
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 307 958	-1 311 357
Summa rörelsekostnader		-5 350 563	-5 146 094
Rörelseresultat		1 462 529	1 862 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 337	13 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 943 924	-2 253 106
Summa finansiella poster		-1 930 587	-2 239 539
Årets resultat		-468 058	-377 367

ed

Brf Kungen 6**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	197 914 904	199 208 294
Inventarier	Not 11	37 946	52 514
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	42 000	0
		<u>197 994 849</u>	<u>199 260 807</u>

Summa anläggningstillgångar **197 994 849** **199 260 807**

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 13	50 582	21 252
Övriga fordringar	Not 14	3 087 642	3 762 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	231 732	87 288
		<u>3 369 956</u>	<u>3 870 742</u>

Kortfristiga placeringar Not 16 1 500 000 500 000

Summa omsättningstillgångar **4 869 956** **4 370 742**

Summa tillgångar **202 864 805** **203 631 550**

Cd

Brf Kungen 6

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 753 935	133 306 935
Underhållsfond		465 367	593 316
		<u>142 219 302</u>	<u>133 900 251</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-787 226	-537 808
Årets resultat		-468 058	-377 367
		<u>-1 255 284</u>	<u>-915 175</u>
Summa eget kapital		140 964 018	132 985 076
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	58 622 143	67 577 143
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	500 000	500 000
Leverantörsskulder		566 647	492 730
Skatteskulder		390 663	351 497
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	173 273	140 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 648 061	1 584 867
		<u>3 278 644</u>	<u>3 069 331</u>
Summa skulder		61 900 787	70 646 474
Summa Eget kapital och skulder		202 864 805	203 631 550
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		109 500 000	109 500 000
<i>varav frigjorda</i>		12 500 000	12 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Kungen 6

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

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 plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

ed

Brf Kungen 6		2015-01-01	2014-01-01
Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 960 552	3 063 596
	Hyror	3 619 784	3 808 569
	Elintäkter	0	-1 500
	Ovriga intäkter	232 756	137 601
		6 813 092	7 008 266
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	442 005	414 450
	Reparationer	343 899	596 765
	El	139 081	169 393
	Uppvärmning	594 124	564 456
	Vatten	179 593	172 322
	Sophämtning	141 701	150 537
	Ovriga avgifter	58 160	67 793
	Förvaltningsarvoden	154 181	127 119
	Ovriga driftskostnader	72 365	154 848
		2 125 108	2 417 683
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	90 555	356 788
	VVS	189 148	5 911
	El och tele	0	59 109
	Byggnad utvändigt	916 895	252 821
	Utrustning	0	9 320
		1 196 598	683 949
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	459 384	457 096
	Medlemsavgifter	0	7 593
	Ovriga externa kostnader	14 074	13 135
		473 458	477 824
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	145 696	155 497
	Sammanträdesersättningar	42 500	41 500
	Sociala kostnader	59 245	58 284
		247 441	255 281
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 293 390	1 293 855
	Inventarier	14 568	17 502
		1 307 958	1 311 357
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	557	4 462
	Ränteintäkter skattekonto	1 555	95
	Ovriga ränteintäkter	11 225	9 010
		13 337	13 567
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 943 159	2 250 461
	Räntekostnader kortfristiga skulder	225	0
	Ovriga finansiella kostnader	540	2 645
		1 943 924	2 253 106
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-468 058	-377 367
	Förslag till avsättning underhållsfond	-556 000	-556 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 021 367	683 949
	Resultat efter underhållspåverkan	-2 691	-249 418

Brf Kungen 6

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	147 444 016	147 444 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 444 016	147 444 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 044 441	-2 750 586
Årets avskrivningar	-1 293 390	-1 293 855
Utgående avskrivningar	-5 337 831	-4 044 441
Bokfört värde byggnader	142 106 185	143 399 575
Bokfört värde mark	55 808 719	55 808 719
Bokfört värde byggnader och mark	197 914 904	199 208 294
Taxeringsvärde för Inom Vallgraven 45:2		
Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	30 000 000	30 000 000
	100 000 000	100 000 000
Mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde totalt	152 000 000	152 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	92 929	29 688
Årets investeringar	0	63 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 929	92 929
Ingående avskrivningar	-40 415	-22 913
Årets avskrivningar	-14 568	-17 502
Utgående avskrivningar	-54 983	-40 415
Bokfört värde	37 946	52 514
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde, ombyggnad till lägenhet	0	0
Nedlagda kostnader	42 000	0
Pågående nyanläggningar	42 000	0
Not 13 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	50 582	21 252

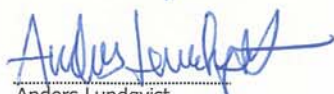
Brf Kungen 6

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 734 514	3 761 253			
Skattekonto	353 128	949			
	3 087 642	3 762 202			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	229 961	86 830			
Upplupna intäkter	1 771	458			
	231 732	87 288			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-12-01	2016-02-29	3 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2015-08-01	2016-01-31	6 mån	0,40%	1 000 000
					1 500 000
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 209 593	4 097 342	593 316	-537 808	-377 367
Res disp enl. stämmobeslut			-127 949	-249 418	377 367
Försäljning lägenheter	5 054 242	3 392 758			
Årets resultat					-468 058
Belopp vid årets slut	134 263 835	7 490 100	465 367	-787 226	-468 058
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20038047	4,96%	2016-04-13	20 748 812	0
Swedbank Hypotek	2854656333	1,73%	2017-05-23	13 310 589	300 000
Swedbank Hypotek	2854656341	0,68%	2015-12-28	1 437 742	200 000
Swedbank Hypotek	2854656366	2,54%	2018-01-25	23 625 000	0
				59 122 143	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 622 143
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 622 143
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				500 000	500 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				173 273	140 237
				173 273	140 237

ed

Brf Kungen 6

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	216 399	221 330
Ovriga upplupna kostnader	506 995	454 114
Förutbetalda hyror och avgifter	924 667	909 423
	1 648 061	1 584 867

Göteborg 23/3 2016


Anders Lundqvist



Emelie Magnusson




Kristina Kären



Sven-Ingemar Edmark



Magnus Kuschel



Sylvia Augustini

Min revisionsberättelse har 2016-03-01 avgivits beträffande denna årsredovisning



Carina Eriksson
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 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2015.

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 revisionsmed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

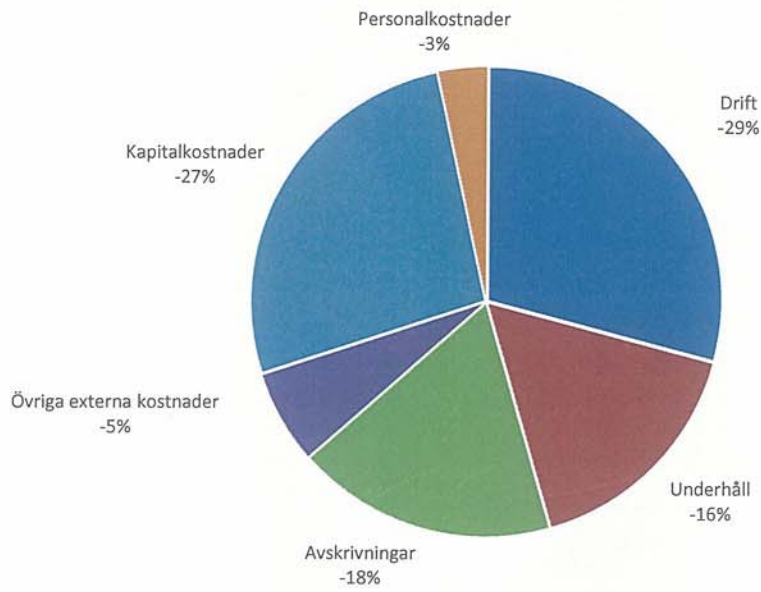
Göteborg den 1 / 3 2016



Carina Eriksson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

