



ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Kungen 6

Brf Kungen 6 Org. Nr. 769614-4703

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen 6

Org. nr: 769614-4703

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014.01.01-2014.12.31



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.

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

u

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång sänktes avgifterna med 5 % fr.o.m. 2015-01-01.

Under året har två av hyresrätterna upplåtits med bostadsrätt.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts.

- Delreovering (25 % av total) av fasad på Ingenjörsgatan.
- Ommålning av trapphus och korridorer i hela fastigheten.
- Uppsättning av fototapeter, 9st i fastighetens korridorer.
- Installation av nytt låssystem med tagg för entréerna.
- Rörelsedetektor, belysning utsida vid entréer Ingenjörsgatan.
- Garantibesiktning genomförd för de delar av taket som lades om 2009.

Under året har följande reparationer gjorts.

- Återställande i samband med vattenskada, byte av rör i garage.
- Uppfräschning av takterrass, nya växter samt nya möbler.

Under 2015 kommer följande budgeterade åtgärder ske enligt underhållsplan.

- Byte av takfläktar.
- Byte av fönster enligt underhållsplan, 33 fönster.
- Delreovering (25 % av total) av fasad på Ingenjörsgatan.

cl

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/04 2014. I stämman deltog 19 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 111st medlemmar.
Under året har 18 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

- Anders Bagge, Ordförande
- Anders Lundqvist, vice Ordförande
- Sven-Ingemar Edmark, Sekreterare
- Johan Bergström, ledamot
- Peter Larsson, ledamot
- Kristina Kårén, ledamot
- Emelie Magnusson, ledamot
- Magnus Kuschel, suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- Emelie Magnusson
- Anders Lundqvist
- Johan Bergström
- Kristina Kårén
- Anders Bagge
- Magnus Kuschel

Styrelsen har under året hållit 12st sammanträden.

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 Björn Lundin. Vald av stämman.



FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 008	6 961	7 076	6 882	6 785
Resultat efter finansiella poster	-377	234	-174	-33	-63
Balansomslutning	203 632	202 179	203 723	204 622	204 710
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	655	655	690	690	690
Underhållsfond	593	686	1 021	739	594
Soliditet i %	65	64	60	59	57

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-537 808
Årets resultat	<u>-377 367</u>
	-915 175

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-683 949
Avsättning till underhållsfond	556 000
Balanserat resultat	<u>-787 226</u>
	-915 175

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.

cl

Brf Kungen 6

		2014-01-01	2013-01-01
Resultaträkning		2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 008 266	6 961 515
Summa rörelseintäkter		7 008 266	6 961 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 417 683	-2 143 102
Underhållskostnader	Not 3	-683 949	-622 996
Övriga externa kostnader	Not 4	-477 824	-485 537
Personalkostnader	Not 5	-255 281	-241 612
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 311 357	-370 060
Summa rörelsekostnader		-5 146 094	-3 863 307
Rörelseresultat		1 862 172	3 098 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 567	12 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 253 106	-2 876 877
Summa finansiella poster		-2 239 539	-2 863 987
Årets resultat		-377 367	234 222

ce

Brf Kungen 6**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 199 208 294

200 502 149

Inventarier

Not 11 52 514

6 775

199 260 807200 508 924

Summa anläggningstillgångar

199 260 807**200 508 924****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12 21 252

172

Övriga fordringar

Not 13 3 762 202

1 016 958

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 87 288

153 339

3 870 7421 170 469

Kortfristiga placeringar

Not 15 500 000

500 000

Summa omsättningstillgångar

4 370 742**1 670 469****Summa tillgångar****203 631 550****202 179 393**

a

Brf Kungen 6**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

133 306 935

128 711 935

Fond för yttre underhåll

593 316

686 312

133 900 251129 398 247*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-537 808

-865 026

Årets resultat

-377 367

234 222

-915 175-630 804

Summa eget kapital

132 985 076**128 767 443****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

67 577 143

71 200 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

500 000

500 000

Leverantörsskulder

492 730

161 798

Skatteskulder

351 497

94 921

Övriga skulder

Not 19

140 237

158 361

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 584 867

1 296 870

3 069 3312 211 950

Summa skulder

70 646 474**73 411 950****Summa Eget kapital och skulder****203 631 550****202 179 393****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån

109 500 000

109 500 000

varav frigjorda

12 500 000

12 500 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga**al*

Brf Kungen 6

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

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

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt 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 planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Investeringen 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 eventuell 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.

cd

Brf Kungen 6

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 063 596	3 083 663
	Hyror	3 807 069	3 832 306
	Elintäkter	0	-516
	Övriga intäkter	137 601	46 062
		7 008 266	6 961 515
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	414 450	390 301
	Reparationer	596 765	332 307
	El	169 393	188 335
	Uppvärmning	564 456	616 212
	Vatten	172 322	171 750
	Sophämtning	150 537	131 774
	Övriga avgifter	67 793	76 664
	Förvaltningsarvoden	127 119	134 072
	Övriga driftskostnader	154 848	101 687
		2 417 683	2 143 102
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	356 788	93 200
	VVS	5 911	133 538
	El och tele	59 109	0
	Byggnad utvändigt	252 821	353 122
	Utrustning	9 320	43 136
		683 949	622 996
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	457 096	456 480
	Medlemsavgifter	7 593	10 971
	Övriga externa kostnader	13 135	18 086
		477 824	485 537
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	155 497	143 999
	Sammanträdesersättningar	41 500	42 000
	Sociala kostnader	58 284	55 613
		255 281	241 612
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 293 855	363 806
	Inventarier	17 502	6 254
		1 311 357	370 060
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 462	5 370
	Ränteintäkter skattekonto	95	0
	Övriga ränteintäkter	9 010	7 520
		13 567	12 890
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 250 461	2 876 816
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-139
	Övriga finansiella kostnader	2 645	200
		2 253 106	2 876 877
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-377 367	234 222
	Förslag till avsättning underhållsfond	-556 000	-530 000
	Förslag till disposition underhållsfond	683 949	622 996
	Resultat efter underhållspåverkan	-249 418	327 218
	Högre avskrivningar pga K2	905 447	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	656 029	327 218

cl

Brf Kungen 6

Noter	2014-12-31	2013-12-31
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	-2 750 586	-2 386 780
Årets avskrivningar	-1 293 855	-363 806
Utgående avskrivningar	-4 044 441	-2 750 586
Bokfört värde byggnader	143 399 575	144 693 430
Bokfört värde mark	55 808 719	55 808 719
Bokfört värde byggnader och mark	199 208 294	200 502 149
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	29 688	29 688
Årets investeringar	63 241	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 929	29 688
Ingående avskrivningar	-22 913	-16 659
Årets avskrivningar	-17 502	-6 254
Utgående avskrivningar	-40 415	-22 913
Bokfört värde	52 514	6 775
Not 12 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	21 252	172
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 761 253	1 016 104
Skattekonto	949	854
	3 762 202	1 016 958

a

Brf Kungen 6

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	86 830	152 401			
Upplupna intäkter	458	938			
	87 288	153 339			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-12-01	2015-02-28	3 mån	1,10%	500 000
					500 000
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 011 736	2 700 199	686 312	-865 026	234 222
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-92 996	327 218	-234 222
Försäljning lägenheter	3 197 857	1 397 143			
Årets resultat					-377 367
Belopp vid årets slut	129 209 593	4 097 342	593 316	-537 808	-377 367
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	20038047	4,96%	2016-04-13	20 748 812	0
Swedbank Hypotek	2854656333	1,73%	2017-05-23	13 610 589	300 000
Swedbank Hypotek	2854656341	1,22%	2015-03-28	10 092 742	200 000
Swedbank Hypotek	2854656366	2,54%	2018-01-25	23 625 000	0
				68 077 143	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					67 577 143
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 577 143
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				500 000	500 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				140 237	158 361
				140 237	158 361

ce

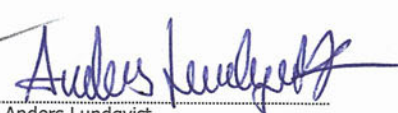
Brf Kungen 6

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	221 330	252 646
Ovriga upplupna kostnader	454 114	358 837
Förutbetalda hyror och avgifter	909 423	685 387
	1 584 867	1 296 870

Göteborg 19/3 2015



Anders Bagge



Anders Lundqvist



Emelie Magnusson




Johan Bergström



Kristina Kären




Peter Larsson



Sven-Ingemar Edmark

Vår revisionsberättelse har 2015-03-26 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 2014.

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 2014 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 2014.

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 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 26/3 2015



Carina Eriksson

BoRevision AB

Bilaga till förvaltningsberättelse.

MÅL OCH VISIONER

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.

DET GODA BOENDET

Eftersträva ett modernt, tryggt och sunt boende med hög service- och trivselnivå.

Genom miljötänkande och långsiktighet förvalta fastigheten för framtiden.