



**Årsredovisning
2012
Bostadsrättsföreningen
Kungen**

Org Nr: 769614-4703

Styrelsen för Brf Kungen 6

Org.nr: 769614-4703

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Föreningsfrågor

Ordinarie Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 16 april 2012 i PTVs lokaler på Ingenjörsgatan. På stämman var 34 personer närvarande, varav 26 röstberättigade. Total röstlängd 26 personer. Någon extra föreningsstämma har inte hållits under 2012.

Styrelsen

Ordinarie styrelsemöte hålls normalt första alternativt andra måndagen i varje månad. Styrelsen har under 2012 haft 13 styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet. Utöver detta har ett antal möten även hållits med boende, lokalhyresgäster och entreprenörer.

Årsmöte och ordinarie föreningsstämma: 120416

Konstituerande möte: 120417

Styrelsemöte: 120109, 120213, 120312, 120326, 120510, 120613, 120709, 120813, 120918, 121008, 121105, 121210.

Styrelsens sammansättning fram till och med ordinarie föreningsstämma 2012-04-16 har varit:

- Simon Wikstrand, Ordförande
- Anders Bagge, vice Ordförande
- Helen Jansson, Sekreterare
- Maria Gustavsson, ledamot
- Thomas Jernmark, ledamot
- Dilip Goel, ledamot
- Johan Claesson, ledamot


- Sven-Ingemar Edmark, suppleant

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma 2012-04-16 har varit:

- Anders Bagge, Ordförande
- Anders Lundqvist, vice Ordförande
- Sven-Ingemar Edmark, Sekreterare
- Simon Wikstrand, ledamot
- Maria Gustavsson, ledamot
- Johanna Jeppson, ledamot
- Niklas Arvidsson, ledamot

- Johan Florin, Suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:

- Anders Bagge
- Anders Lundqvist
- Simon Wikstrand
- Maria Gustavsson
- Johanna Jeppsson
- Niklas Arvidsson
- Johan Florin 

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

Externa revisorer har varit Niklas Holmström och Zeljana Burazor (suppleant), 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 2012-12-31 105 medlemmar fördelat på 75 lägenheter. Under året har en lägenhet upplåtits till försäljning av föreningen samt 10 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 75 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 2012:

101, 204, 408, 417, 418, 504, 513, 517, 613, 706 och

följande lägenhet har upplåtits av föreningen under 2012: 519.

CS

Händelser under året

Förbättringar, Besparingar, Underhåll och Reparationer

- Total renovering av soprum samt anläggning av golvbrunn.
- Utökning av källsortering för kostnadsbesparing och minskad miljöpåverkan.
- Byte av samtliga stuprör samt installation av värmeslingor i både stuprör och gesimsrännor.
- Omstrukturering och optimering av parkeringsplatser samt uppmärkning av desamma på vårens städdag.
- Byte av ena entrédörren på Ingenjörsgatan.
- Renovering av ytskikt på övriga entrédörrar.
- Renovering av entréhallen vid övre entrén på Ingenjörsgatan samt borttagning av inre dörrparti.
- Ny tvättmaskin och torktumlare på plan 6 har införskaffats.
- Nytt avtal med ComHem som ger föreningen en kostnadssänkning på 74 % kontra tidigare avtal.
- Flytt av ett rörligt lån på 23'625'000 kr från SBAB till Nordea som gett en sänkning av räntekostnaden på cirka 140'000 kr under 2012.
- Byte av fönster i tvättstugan på plan 6.
- Byte av ytskikt på en hissvägg.
- Inköp av nya utemöbler till takterrassen.
- Färdigställande av fönsterbyte plan 7.
- Utredning, spolning och reparation av spillvattenledningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget visar på ett positivt resultat för 2013 och föreningen har idag inga planer på avgiftshöjning.

Under 2013 kommer följande budgeterade åtgärder ske enligt underhållsplan

- Omfogning av tegelfasad, ca 25 % av fastighetens väggyta.
- Byte av expansionskärl i undercentral.
- Målning av takkupor vid takterrassen.
- Uppsättning av spaljevägg på takterrassen.
- Byte av garagens rullportar.
- Ny dörr till Mañanas soprum.

CS

EKONOMI

Föreningen har sålt en lägenhet under året och totalt amorterat 3 425 000 sek på föreningens fastighetslån. På grund av det fördelaktiga ränteläget beslutades i mars 2012 att flytta ett lån på 23,625 Msek med 3,43 % ränta från SBAB till Nordea med en rörlig ränta på 2,81 Msek (ränteläge per april 2012).

På detta lån amorterades omgående 1 Msek och därefter 25 Tsek per månad. Under augusti 2013 ska ytterligare ett av föreningens lån läggas om.

Föreningens likvida tillgångar var vid årets slut 2,74 Msek.

För 2012 höjdes inte årsavgifterna och styrelsen har inför 2013 föreslagit att även under det kommande året låta dessa vara oförändrade tack vare en stabil ekonomi. Styrelsen intention är att på sikt kunna sänka årsavgifterna för föreningens medlemmar.

Hyror för hyresrätter justeras efter förhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. För 2013 förväntas denna justering innebära en höjning på cirka 2,0%.

Hyresavtalen för en av lokalhyresgästerna kommer förhandlas om under 2013 med en förhoppning om därigenom ökade hyresintäkter

Resultat och ställning

Tsek	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 076	6 882	6 785
Resultat efter finansiella poster	-174	-33	-63
Balansomslutning	203 723	204 622	204 710
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	690	690	690
Fond för yttre underhåll	1 021	739	594

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	-1 024 988
Årets resultat	<u>-174 790</u>
	-1 199 778

Styrelsens föreslår följande disposition

Disposition ur underhållsfond	-821 753
Avsättning till underhållsfond	487 000
Balanserat resultat	<u>-865 025</u>
	-1 199 778

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

CS

Brf Kungen 6

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 076 403	6 881 699
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 579 045	-2 674 422
Planerat underhåll		-821 753	-197 613
Fastighetskatt/avgift		-364 120	-358 576
Avskrivningar	Not 3	<u>-346 780</u>	<u>-293 237</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-4 111 698</u>	<u>-3 523 847</u>
Rörelseresultat		2 964 705	3 357 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	14 780	45 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-3 154 275</u>	<u>-3 435 650</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 139 495</u>	<u>-3 390 459</u>
Resultat efter finansiella poster		-174 790	-32 607
Återbetalning av inkomstskatt		0	53 854
Årets resultat		-174 790	21 247
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-487 000</u>	<u>-480 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>821 753</u>	<u>197 613</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>334 753</u>	<u>-282 387</u>
Resultat efter fondförändring		159 963	-261 140 CS

Brf Kungen 6**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 145 057 236 145 132 181

Mark

55 808 719 55 808 719

Inventarier

Not 7 13 029 11 338

200 878 984 200 952 238

Summa anläggningstillgångar

200 878 984 200 952 238**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 890 2 858

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 749 232 2 548 847

Övriga fordringar

Not 8 475 729

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 86 090 116 985

2 843 687 2 669 419

Kortfristiga placeringar

0 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 843 687 3 669 419**Summa tillgångar**203 722 671 204 621 658 CS

Brf Kungen 6

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	121 395 022	119 179 758
Upplåtelseavgifter	1 989 913	1 761 177
Underhållsfond	1 021 065	738 678
	<u>124 406 000</u>	<u>121 679 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 024 988	-763 848
Årets resultat	-174 790	21 247
	<u>-1 199 779</u>	<u>-742 601</u>
Summa eget kapital	<u>123 206 221</u>	<u>120 937 012</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>77 286 833</u>	<u>81 011 833</u>
	77 286 833	81 011 833
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 500 000	1 200 000
Leverantörsskulder	323 835	313 087
Skatteskulder	5 043	53 953
Övriga skulder	Not 13 108 127	93 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>1 292 612</u>	<u>1 012 188</u>
	3 229 617	2 672 813
Summa skulder	<u>80 516 450</u>	<u>83 684 646</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>203 722 671</u>	<u>204 621 658</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

CS

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,21 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

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

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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 26,3 % 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.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	108 000	85 603
Sammanträdesersättningar	29 900	25 000
Revisorsarvode	0	5 000
Sociala kostnader	43 945	37 008
	<u>181 845</u>	<u>152 611</u>

CS

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Kungen 6

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 008 012	2 972 366
	Hyror	4 016 500	3 855 385
	Övriga intäkter	51 891	53 948
		7 076 403	6 881 699
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	182 436	152 611
	Fastighetsskötsel och lokalvård	361 526	471 967
	Reparationer	515 782	496 233
	El	174 312	186 187
	Uppvärmning	614 922	606 427
	Vatten	159 693	151 398
	Sophämtning	161 110	183 933
	Övriga avgifter	111 903	130 851
	Förvaltningsarvoden	131 327	127 206
	Övriga driftskostnader	166 034	167 608
		2 579 045	2 674 422
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	339 669	289 060
	Inventarier	7 111	4 177
		346 780	293 237
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	8 898	8 830
	Ränteintäkter skattekonto	0	432
	Övriga ränteintäkter	5 882	35 929
		14 780	45 191
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 153 766	3 433 050
	Räntekostnader kortfristiga skulder	389	2 600
	Övriga finansiella kostnader	120	0
		3 154 275	3 435 650

Brf Kungen 6

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	147 179 292	147 179 292
Årets investeringar	264 723	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 444 016	147 179 292
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 047 111	-1 758 051
Årets avskrivningar	-339 669	-289 060
Utgående avskrivningar	-2 386 780	-2 047 111
Bokfört värde	145 057 236	145 132 181
Taxeringsvärde för Inom Vallgraven 45:2		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	18 000 000	18 000 000
	80 000 000	80 000 000
Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	43 400 000	43 400 000
Taxeringsvärde totalt	123 400 000	123 400 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	20 886	11 286
Årets investeringar	8 802	9 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 688	20 886
Ingående avskrivningar	-9 548	-5 371
Årets avskrivningar	-7 111	-4 177
Utgående avskrivningar	-16 659	-9 548
Bokfört värde	13 029	11 338
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	475	729
	475	729
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	86 090	99 216
Upplupna intäkter	0	17 769
	86 090	116 985

CS

Brf Kungen 6

Noter	2012-12-31		2011-12-31		
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 179 758	1 761 177	738 678	-763 848	21 247
Vinstdisp enl. stämmobeslut			282 387	-261 140	-21 247
Försäljning lägenheter	2 215 264	228 736			
Årets resultat					-174 790
Belopp vid årets slut	121 395 022	1 989 913	1 021 065	-1 024 988	-174 790

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788600778	2,73%	2013-01-08	21 400 000	300 000
SBAB	20038047	4,96%	2016-04-13	20 748 812	0
SBAB	20038055	4,39%	2014-04-09	23 625 000	0
SBAB	20038152	3,07%	2013-08-22	13 013 021	1 200 000
				78 786 833	1 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **77 286 833**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 71 286 833


Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 500 000	1 200 000

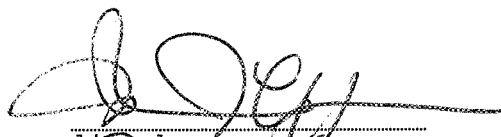
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	108 127	93 585
	108 127	93 585

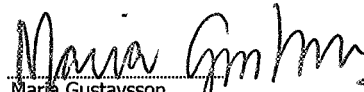
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	281 522	285 282
Övriga upplupna kostnader	360 548	307 099
Förutbetalda hyror och avgifter	650 542	419 807
	1 292 612	1 012 188

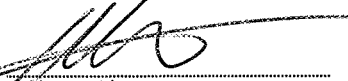
Göteborg ^{11, 3}/_{1, 3} 2013


Anders Bagge


Anders Lundqvist


Johanna Jeppsson

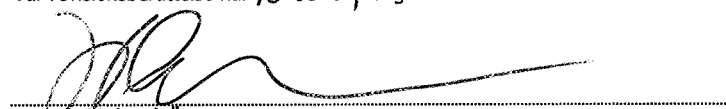

Maria Gustavsson


Niklas Arvidsson


Simon Wikstrand


Sven-Ingemar Edmark

Vår revisionsberättelse har ¹³⁻⁰³⁻¹⁹ avgivits beträffande denna årsredovisning


Niklas Holmström
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungen 6

Organisationsnummer 769614-4703

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen 6 för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 styrelsenuppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungen 6 för 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

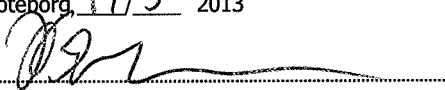
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg, 19/3 2013


Niklas Holmström
BoRevision AB