

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Visby K-Gården 13

Org nr: 769628-5266



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9
Revisionsberättelse .....	14

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Visby K-Gården 13 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 321 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 576 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 30 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter;

Föreningen äger fastigheten Visby Kolgården 13 i Region Gotland. På fastigheten finns 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014/2015. Fastighetens adress är Artillerigatan 25, 27 och 29 i Visby.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har 60 st tvåor á 32 kvm.

Total bostadsarea:	1 920 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	31 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Com Hem	Kabel-tv
CompHiss Teknik AB	Hisservice
Lyanders Fastighetsservice	Snöröjning
Lägenhetshotellet i Visby AB	Pool
Ragnsells	Källsortering
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Österled Fastighets AB	Fastighetsservice

Föreningen hade sin förra stämma 2017-05-30.

Styrelsen har haft sju protokollförda styrelsemöten under 2017 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Vald
Thomas Engström	Ordförande/ledamot	2 år
Peter Nilsson	Ledamot	2 år
Håkan Ericsson	Ledamot	1 år

Styrelsesuppleant		
Eva Rosén	Suppleant	1 år

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Vald
Lars Henriksson	Skattegårdens Redovisnings AB	1 år

Valberedning	Uppdrag	Vald
Charlotte Smitterberg	Sammanställande	1 år
Mikael Olsson		1 år

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Visby K-Gården 13 har tagit beslut, efter genomförd stadgeändring, att ta ut avgift för andrahandsuthyrning från och med 2017-06-01.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 st. Årets tillkommande medlemmar uppgår till fyra. Årets avgående medlemmar uppgår till tre. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91. Det har under 2017 skett tre ägarbyten.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m<sup>2</sup>/år.

*✍*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	*2015
Nettoomsättning	1 697	1 695	426
Årets resultat	76	28	96
Resultat exklusive avskrivningar	397	349	185
Res. exkl. avskrivn. men inkl. avsättning till underhållsfond	222	174	185
Balansomslutning	96 497	96 847	96 830
Kassaflöde, förändring banksaldo	-1	281	992
Soliditet %	69	68	69
Likviditet %	163	184	140
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	735	735	735
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	414	385	*
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	414	385	*
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	201	222	*
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	182	91	*
Lån, kr/m <sup>2</sup>	15 365	15 625	15 625
Skuldkvot (låneskuld/nettoomsättning)	17	18	*

(\*2015 omfattade endast tre månader och innehöll ingen avsättning till Uh-fonden.)

F

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 000 000	0	0	175 000	-78 860	28 087
Disposition enl. årsstämmobeslut					28 087	-28 087
Reservering underhållsfond				175 000	-175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						76 071
Vid årets slut	66 000 000	0	0	350 000	-225 773	76 071

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-50 773
Årets resultat	76 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-175 000
<b>Summa</b>	<b>-149 702</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten;

Att balansera i ny räkning: -149 702

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 697 380	1 694 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 070	23 407
Summa rörelseintäkter		1 807 450	1 718 070
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-794 552	-738 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 970	-154 099
Personalkostnader		-56 338	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 628	-320 628
Summa rörelsekostnader		-1 345 488	-1 266 059
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		461 962	452 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		841	2 701
Räntekostnader	Not 6	-386 732	-416 625
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	Not 6	0	-10 000
Summa finansiella poster		-385 891	-423 924
Resultat efter finansiella poster		76 071	28 087
<b>Årets resultat</b>		<b>76 071</b>	<b>28 087</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 7	95 138 388	95 450 078
Inventarier	Not 8	26 812	35 750
Summa materiella anläggningstillgångar		95 165 200	95 485 828
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterföretag	Not 6	0	30 075
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	30 075
Summa anläggningstillgångar		95 165 200	95 515 903
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		37 926	0
Skattekonto samt övriga fordringar		544 648	502 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	39 201	117 959
Summa kortfristiga fordringar		621 775	619 983
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	Not 10	709 790	710 927
Summa kassa och bank		709 790	710 927
Summa omsättningstillgångar		1 331 565	1 330 910
SUMMA TILLGÅNGAR		96 496 765	96 846 813

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	66 000 000	66 000 000	
Fond för yttre underhåll	350 000	175 000	
Summa bundet eget kapital	66 350 000	66 175 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-225 773	-78 860	
Årets resultat	76 071	28 087	
Summa fritt eget kapital	-149 702	-50 773	
Summa eget kapital	66 200 298	66 124 227	
<b>SKULDER</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	29 500 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		29 500 000	30 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		25 955	53 846
Övriga skulder		641 677	527 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	128 835	141 028
Summa kortfristiga skulder		796 467	722 586
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		96 496 765	96 846 813



### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

#### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Byggnader installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	968 220	968 220
Årsavgifter, lokaler	443 524	436 008
Hyror, p-platser	0	3 235
Elavgifter	181 326	143 600
Kabel-tv-avgifter	104 310	143 600
Summa nettoomsättning	1 697 380	1 694 663

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	6 720	0
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga sidointäkter	-2 000	5 100
Övriga rörelseintäkter/andrahandsuthyrning	105 350	17 947
Summa övriga rörelseintäkter	110 070	23 407

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Reparationer	-3 779	-39 052
Försäkringspremier	-22 187	-7 979
Kabel- och digital-TV	-59 482	-64 661
Reducering pga avdragen moms	0*	46 193
Obligatoriska besiktningar	-1 389	0
Bevakningskostnader	-21 132	-9 200
Snö- och halkbekämpning	-18 276	-15 612
Förbrukningsinventarier	-4 967	-8 300
Vatten	-245 012	-199 157
Fastighetsel	-214 071	-212 636
Uppvärmning	-122 557	-130 715
Sophantering och återvinning	-64 780	-78 624
Förvaltningsarvode drift	-16 922	-19 022
Summa driftkostnader	-794 553	-738 764

(\*53 936 kr redan avdragen i resultaträkningen detta år)

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	-46 193	
Förvaltningsarvode administration	-69 071	-70 001
Arvode, yrkesrevisorer	-18 507	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-6 688	-2 075
Kreditupplysningar	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 738	0
Kontorsmateriel	-1 986	-12 817
Telefon och porto	-743	-167
Möteskostnader	0	-4 349
Serviceavgifter	0	-750
Konsultarvoden	-22 729	-53 125
Bankkostnader	-1 315	-540
Summa övriga externa kostnader	-173 970	-154 099

**Not 6 Räntekostnader och aktier i dotterföretag**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-385 037	-415 893
Nedskrivningar värde aktier i dotterföretag	0	-10 000
Övriga räntekostnader	-1 696	-732
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 732	-426 625
Bokfört värde Fastigheten Kolgården 13 AB, 559018-7315	0	30 075

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde vid årets början		
Byggnader	28 502 888	26 722 888
Mark	67 347 937	67 347 937
Årets inköp	0	0
Byggnadsinventarier omklassificering	0	1 780 000
Årets försäljning	0	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	95 850 825	95 850 825
Avskrivning vid årets början		
Byggnader	-400 747	-66 807
Byggnadsinventarier omklassificering	0	-22 250
Årets avskrivning byggnader	-311 690	-311 690
Avskrivning vid årets slut	-712 437	-400 747
Bokfört värde	95 138 388	95 450 078
Varav		
Byggnader	27 790 450	28 102 141
Mark	67 347 937	67 347 937
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	26 000 000	26 000 000
Mark	5 400 000	5 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>31 400 000</b>	<b>31 400 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde vid årets början	44 688	178 000
Årets Inköp		
Maskiner och inventarier	0	44 688
	44 688	222 688
Omklassificering	0	-178 000
Anskaffningsvärde vid årets slut	44 688	44 688
Avskrivningar vid årets början		
Maskiner och inventarier	-8 938	-22 250
	-8 938	-22 250
Årets avskrivningar		
Omklassificering		-22 250
Maskiner och inventarier	-8 938	-8 938
Avskrivning vid årets slut	-17 876	-8 938
Bokfört värde	26 812	35 750

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 683	15 959
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	11 157
Förutbetald vattenavgift	0	83 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 518	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 843
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 201	117 959

**Not 10 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	400 901	402 609
Företagskonto	39 961	40 723
Transaktionskonto	268 928	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	267 595
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>709 790</b>	<b>710 927</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	29 500 000	30 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 500 000	30 000 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,45 %	2020-11-25	10 000 000	0	500 000	9 500 000
SWEDBANK	1,03 %	2019-10-25	10 000 000	0	0	10 000 000
SWEDBANK	1,64%	2019-11-25	10 000 000	0	0	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>30 000 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>29 500 000</b>

Nästa amortering sker 2019 i samband med nästa låneomsättning. Det finns ingen annan avtalad amorteringsnivå med banken än den som finns redovisad i vår ekonomiska plan, dvs 150 000 kr/år.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 432	3 188
Upplupna elkostnader	19 746	18 449
Upplupna värmekostnader	13 973	15 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 316
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 684	102 042
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>128 835</b>	<b>141 028</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Föreningen har per 2017-12-31 inga eventalförpliktelser.

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	29 500 000	30 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 500 000	30 000 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,45 %	2020-11-25	10 000 000	0	500 000	9 500 000
SWEDBANK	1,03 %	2019-10-25	10 000 000	0	0,00	10 000 000
SWEDBANK	1,64%	2019-11-25	10 000 000	0	0,00	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>30 000 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>29 500 000</b>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 432	3 188
Upplupna elkostnader	19 746	18 449
Upplupna värmekostnader	13 973	15 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 316
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 684	102 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 835	141 028

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Föreningen har per 2017-12-31 inga eventalförpliktelser.


Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter


Visby 2018-05-03

Ort och datum

  
Thomas Engström, ordförande

  
Peter Nilsson  
  
Håkan Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-04

  
Lars Henriksson  
Skattegården Redovisnings AB  
Brf Visby K-Gården 13, org nr 769628-5266

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visby K-gården 13 org nr 769628-5266.

Jag ha reviderat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Brf K-gården 13 avseende räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvar 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.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som underlag för 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 tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 4/5 2018



Lars Henriksson

Auktoriserad redovisningskonsult