Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona
Org.nr. 744000-1134
Säte: Landskrona

ÅRSREDOVISNING

2013



Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona
Org.nr. 744000-1134
Säte: Landskrona

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Årsredovisningen omfattar	**Sida**
Föreningens verksamhetsinriktning 2014 - 2015	2
Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2013	3 - 7
Förvaltningsberättelse	8 - 10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12 - 13
Tilläggsupplysningar och noter	14 - 21
Ordlista	22

Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona
Org.nr. 744000-1134
Säte: Landskrona

FÖRENINGENS VERKSAMHETSINRIKTNING 2014-2015

Genomföra underhåll av fastigheterna enligt upprättad underhållsplan, samt efter beslut i styrelsen. Översyn och avstämning av planen utförs kontinuerligt.

PCB-sanera Segergatan 4 under 2014. Därefter återstår Segergatan 2. Saneringen av Brf Kungen planeras att vara klar 2015. Fortsätta informera nya medlemmar om PCB.

Genomföra OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) senast augusti 2014.

Fortsätta genomföra översyner av rörböjar, rörstick och rörändar för att säkra nyuppkomna skador med asbestinnehåll. Fortsätta informera nya medlemmar om asbest.

Ta fram åtgärdsplaner för påvisade skador i betongkonstruktioner och fasadputs.

Genomföra översyn av takpannor på lågbyggnader samt byte av felaktigt lagda takpannor av äldre modell.

Säkerställa medlemmars befintliga installationer på balkonger t.ex. genom avtal eller intyg.

Arbeta vidare med behovet av snörasskydd.

Arbeta vidare med lösning för skyddsrumsdörrarna.

Byta till torkskåp i ett av torkrummen i varje tvättstuga när torkaggregat går sönder.

Påbörja förberedelser inför stambyte som ligger i underhållsplanen ca 2018 för hus 8.

Vidareutveckla fritidsverksamheten för medlemmarna.

Arbeta vidare med löpande och tidigare påbörjade arbeten som innefattar:

- se över förbrukningen för fjärrvärme, el och vatten.
- se över Brf Kungens gällande avtal.
- se över försäkringsskyddet för Brf Kungen.
- säkerställa bevakningen, skyltning av området och användning av besöksparkeringar.
- se över egenkontroll för fastighetsägare och brandskyddsansvar.
- se över utemiljön i området, bl.a. lekplatser, parkeringsplatser, bilkörning i området.

Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona
Org.nr. 744000-1134
Säte: Landskrona

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2013

Ekonomi

Ett av föreningens lån skrevs om i maj. I samband med denna lånehantering gjordes en extra amortering på 1 miljoner kronor.

Pantbreven har skrivits om så att föreningen framöver kan vända sig till fler kreditgivare än, som tidigare, bara en. På publika arkivet finns nu pantbrev på ca 29,5 miljoner kronor.

En granskning kring hanteringen av föreningens underhållsplan/-fond genomfördes i enlighet med tilläggsupplysningar i årsredovisningen för 2012. Granskningen resulterade i en flersidig rapport och ett förslag på policy.

Vid budgetarbetet för 2014 beslutades att göra diverse avgifts- och hyresökningar från och med 2014-01-01:

- Årsavgiften för lägenheter ökas med 3,2 %
- Avgiften för kabel-tv ökas till 70 kr/mån
- Hyran för p-plats ökas till 30 kr/mån
- Hyran för cykelbox ökas till 30 kr/mån

Styrelsens arbete

Under året protokollfördes 19 styrelsesammanträden.

Styrelseledamöterna har haft olika ansvarsområden såsom ekonomiansvarig, arbetsgivaransvarig, informationsansvarig och verksamhetsansvarig.

Ordförande Fredrik Leonardsson tilldelades ett utvecklingsansvar. För tiden innan Fredrik lämnade posten som ordförande och som styrelseledamot avslutades bl.a. utvecklingen av underhållsfond, att medlemmars nya installationer på balkong ska följa föreningens stadgar § 39 samt avtalas, ansvarsfördelning mellan Brf Kungen och Landskrona (arrendeavtal nätstation) samt vägledningsdokumentet för underhållsansvar.

Mångåriga felaktigheter kring avskrivningar blev uppmärksammande i inventarielistan. Rättning gjordes för ersättningsinventarier som blivit inköpta 2012 samt ett förtydligande skrevs in i inventarielistan.

Felaktiga lantmäterinummer i 8 trapphus utav 18 rättades till.

Ledamöter deltog i olika kompetenshöjande utbildningar via Bostadsrätterna, vilka är gratis för medlemsföreningar.

Bostadsrätterna anlitades och höll en utbildning om "Livet som bostadsrättshavare", vari 24 medlemmar deltog.

Under året behandlade styrelsen 31 ansökningar om medlemskap i föreningen.

Under året behandlade styrelsen 21 ansökningar enligt föreningens stadgar § 39.

Informationsbladet Kunganytt kom ut med 7 nummer under året.

En terrassdörr installerades till personalrummet och begagnat torkskåp till arbetskläder köptes in. Diverse gällande anställningsvillkor sammanställdes och uppdaterades.

Ordningsregler till hobbylokalen/biblioteket togs fram efter allvarliga skadegörelser. Ordningsreglerna är anslagna i lokalen.

Solariet som stod i tillbyggnaden bakom Segergatan 8 togs bort och lokalen hyrdes därefter ut.

Brf Kungens hemsida uppdaterades och utvecklades löpande.

Styrelsen var tillgänglig för medlemmarna vid 2 tillfällen under året. Båda tillfällena har varit i festlokalen.

Vid föreningsstämman 2013 lämnade Mikael Kaufmann och Birthe Persson styrelsen. Ulf Hofvendahl valdes in som styrelseledamot.
Börje Lindquist (sammankallande) och Ulf Hofvendahl avgick ur valberedningen. Kent Borgström (sammankallande)och Stefan Andersson valdes in.

Medlemsmöten

Tre medlemsmöten hölls under 2013.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24 där 91 personer var närvarade, varav 69 var röstberättigade.
Till föreningsstämman inkom 1 motion och 1 proposition. Det beslutades bl.a. att ta bort träden på parkeringsytorna öster om hus 2 och 6.
Felaktigheter i flerårsöversikten på sidan 11 i Årsredovisningen rättades och ersattes i originalet i enlighet med stämmobeslut.

Det årliga informationsmötet hölls 2013-10-02 där ca 125 personer var närvarande.
Styrelsen informerade bl. a. om:
- 2013-års föreningsstämma,
- verksamhetsinriktningen,
- delårsrapport 2013 i text och siffror,

- ekonomin i övrigt,
- utvecklingsuppdrag,
- diverse underhåll och reparationer,
- enkäten om p-platser och
- brandskyddsansvar.

En extra stämma hölls 2013-12-11, för att i enlighet med stadgarna konstituera styrelsens ordförande, där 106 personer var närvarade, varav 85 var röstberättigade.

Förvaltningens arbete

Förvaltningen av föreningens fastigheter och administration utfördes under året av föreningens anställda personal och styrelseledamöter.

Under stora delar av året anställdes tillfällig extrapersonal vid sjukskrivningar och ledigheter bland ordinarie fastighetsskötare.
Två personer slutade sina anställningar.
En fastighetsskötare tillsvidareanställdes den 1 november hos Brf Kungen.

Nyasfalteringen av parkeringsytor sköts på framtiden. Dock lagades ett antal asfaltskador både inne i området, i garage, på infartsvägar och på parkeringsytor. Ett antal plattsättningar jämnades också till.

Uppkommen läcka på en större vattenledning mellan hus 6 och 8 gav att en ny vattenledning med ny sträckning mellan husen installerades.

Ny fläktstyrning installerades i hus 4 och 8 för att styra frånluften (ventilationen). Fläktstyrningen är nu komplett installerad för våra fyra hus samt sammankopplad med styrningen för värmesystemet. Frånluften reduceras numera via nattsänkning och vid låga yttertemperaturer varpå besparingar görs på både el- och fjärrvärmekostnader.

Träden på parkeringsytorna öster om hus 2 och 6 samt på baksidorna av garage 1-84 togs bort.

Täckbark lades ut i flertalet rabatter och föryngringsbeskärning utfördes.

Säkerhetsåtgärder kring användning av stenmangel genomfördes i mangelrum.

Ett antal frostsprängningar och andra betongskador på insida av balkonger reparerades.

Skador med löst sittande betong med stor risk för nedfall uppmärksammades på balkongpelare och balkongfronter. Vid tillsyn av föreningens balkonger hade drygt 50 balkonger allvarliga anmärkningar. Löst sittande betong togs bort för att minimera olycksfallsrisker.

Ett antal allvarliga skador i fasadputsen på ovansidan av de arkitektiska utsprången åtgärdades.

PCB-sanering genomfördes för Segergatan 6.

Asbestsanering och återisolering genomfördes för samtliga skador på rörböjar, rörstick och rörändar.

Ett antal avloppsrör av gjutjärn med korrosionsskador reparerades.

Tvättstugorna i den södra änden av huskropparna målades om.

Samtliga garagelängor målades om efter byte av rötskadat virke.

Dörrar och fönster på lågbyggnaderna målades om.

Golv i soprum och i hobbylokalen målades om.

Ett flertal trasiga lysrörsarmaturer i flera tvättstugor ersattes av LED-armaturer.

En lyktstolpe i området välte p.g.a. korrosionsskador. Drygt 20 stycken undermåliga lyktstolpar blev utbytta efter utförd statusinventering.

Under året har några av föreningens befintliga avtal setts över.

Götahus bevakning har sett över och godkänt vägskyltningen för området.

Ett nytt avtal om ytterligare en mobilantennanläggning på taket på Segergatan 2 förhandlades fram efter förslag från en mobiloperatör. Installationen kan komma att ske under 2014 och ger därefter föreningen en årlig intäkt på 30 000 kr med årlig uppräkning.

Trafikhinder i form av brandgrindar sattes upp på olika ställen i området.

Utbildningar i systematiskt brandskyddsarbete (SBA) - grundutbildning samt brandskyddsansvarig/egenkontrollsutbildning - genomfördes för både personal och styrelsemedlemmar.

Dörrar till lågbyggnaderna säkrades med inbrottsskydd.

Stormskador från stormarna Simone och Sven åtgärdades. Skadorna var bl.a. nedfallande takpannor, takkupol och fönsterglas från inglasning på våning 8.

Övrigt

Ett antal olika medlemmar har varit aktiva som:

- Flaggansvarig
- Busstursansvariga
- Festlokalansvariga
- Övernattningsrumsansvariga
- Biblioteksansvarig
- Kunga-Golfansvariga

Väsentliga händelser efter årsskiftet

Utvärderingen av förbättringen av programvaran för underhållsplanen avrundades med fullgott resultat. Programvaran uppdaterades i början av 2013 för att från programmet få ut en årsbaserad rapport om uttagna medel från underhållsfonden.

En offertförfrågan har sänts ut till sex revisionsfirmor för att inför ordinarie föreningsstämma bedöma förslag till auktoriserad revisor.

Avslutning

Styrelsen tackar för medlemmarnas förtroende och vill också framföra tack till de anställda inom förvaltningen, till andra förtroendevalda i vår förening och till personer som tar ansvarsroller i vår förening för ett väl utfört arbete under 2013.

Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona
Org.nr. 744000-1134
Säte: Landskrona

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under året haft följande sammansättning, vilka utsetts vid ordinarie föreningsstämma samt vid en extra stämma för val av ordförande 2013-12-11.

Ordinarie styrelseledamöter:	
Fredrik Leonardsson	Ordförande och verksamhetsansvarig t.o.m. avgång som ledamot 2013-12-10
Berit Vinberg Reisdal	Vice Ordförande och arbetsgivaransvarig samt vald till ordförande 2013-12-11
Kristina Drwiega Magnusson	Sekreterare
Gulli Mattsson	Vice sekreterare
Kerstin Skornicka-Persson	Informationsansvarig
Katarina Elsässer	Ekonomiansvarig I
Per-Olof Bengtsson	Ekonomiansvarig II
Naima Lindberg	Ledamot
Ulf Hofvendahl	avgång som ledamot 2013-08-01
Föreningsrevisor:	
Stig Frosth	Ordinarie revisor
Birgitta Persson	Revisorssuppleant
Extern revisor:	
Jan Kjäll	Auktoriserad revisor, Baker Tilly Helsingborg KB
Mats Törnros	Revisorssuppleant, Baker Tilly Helsingborg KB

I tur att avgå är ordinarie styrelseledamöterna Berit Vinberg Reisdal, Kerstin Skornicka-Persson, Per-Olof Bengtsson och Naima Lindberg.
Kristina Drwiega Magnusson lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot ett år i förväg.

Fastigheter

Föreningen består av fastigheterna Kungen 6, 7 och 8 samt Bonden 3.

Den totala lägenhetsytan är 28 960 m^2 fördelat på 392 bostadsrättslägenheter samt 2 st lokalytor á 84 m^2 vilket utgör en totalyta på 29 044 m^2.

Föreningen har dessutom 133 garage samt 392 parkeringsplatser, 14 besöksparkeringar, 104 cykelförråd och 17 förråd.

Fritidslokal, hobbylokal, övernattningsrum och bastuanläggning finns också.

Lägenhetsfördelningen är som följer:

Lägenhetsfördelning:	Yta:	Antal:
1 rok	41 kvm	40 st
2 rok	58 kvm	64 st
2 rok	61 kvm	40 st
3 rok	81 kvm	208 st
4 rok	106 kvm	40 st

Förvaltning

Föreningen har genom egen förvaltning biträtt styrelsen i föreningens arbete.

Följande arvoden/löner/avgifter har utbetalats till:	2013
• styrelse och föreningsrevisorer	252 345 kr
• styrelsen för tjänsteuppdrag för föreningen	169 045 kr
• ordförandeskap och utvecklingsuppdrag för föreningen	185 714 kr
• tillsvidareanställd personal	1 214 897 kr
• extra personal	355 719 kr
• pensionskostnader och sociala avgifter	1 086 054 kr
• inhyrda förvaltningstjänster och inhyrd fastighetsskötsel (bl.a. konsulttjänster och avtal med hissbolag, brandsäkerhet, ekonomiadministration)	576 613 kr

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifter gjordes under 2013.

Årsavgift bostäder:	490,79	kronor per kvm lägenhetsyta och år
Bränsleavgift:	93,28	kronor per bränsledebiteringsyta och år
Totalt:	584,07	kronor per kvm och år

Brf Kungen
744000-1134

Resultat och ställning

Belopp i Kkr	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Nettoomsättning	17 857	17 825	17 557	17 265	16 861
Rörelseresultat	2 950	1 946	2 377	4 117	4 941
Årets resultat	1 964	558	471	2 118	2 751
Eget kapital	20 111	18 147	17 589	17 118	15 000
Balansomslutning	56 235	56 228	60 425	65 680	67 817
Soliditet	36%	32%	29%	26%	22%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	491	491	484	474	460
Bränsleavgift kr/m²	93	93	93	91	89
Underhållsfond	16 636	15 327	14 499	12 709	10 856

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att	
Dispositionsfond	0
Uttag ur underhållsfonden	680 600
Årets resultat	1 963 511
Summa	**2 644 111**

Disponeras enligt följande:	
Till underhållsfonden överföres	3 095 000
Till balanserad förlust överföres	-450 889
Summa	**2 644 111**

Ovanstående förslag till resultatdisposition innebär att föreningens underhållsfond kommer att uppgå till 16,6 - 0,7 + 3,1 = 19 miljoner kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Kungen
744000-1134

RESULTATRÄKNING	NOT	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	17 856 924	17 824 585
Övriga intäkter	2	88 194	161 292
Summa intäkter		**17 945 118**	**17 985 877**
Rörelsens kostnader			
Felavhjälpande underhåll	3	-1 376 576	-1 456 130
Planerat underhåll		-760 554	-2 039 248
Drift	4	-5 720 300	-5 889 586
Personalkostnader	5	-3 402 436	-3 065 168
Övriga kostnader	6	-1 185 791	-1 037 498
Avskrivningar	7	-2 549 137	-2 552 671
Summa kostnader		**-14 994 794**	**-16 040 302**
Rörelseresultat		**2 950 324**	**1 945 576**
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	137 699	129 149
Räntekostnader	9	-1 124 512	-1 516 312
Summa finansiella poster		**-986 813**	**-1 387 163**
Resultat efter finansiella poster		**1 963 511**	**558 413**
Årets resultat		**1 963 511**	**558 413**

Brf Kungen
744000-1134

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	45 526 516	47 898 637
Maskiner och inventarier	11	815 875	971 891
materiella anläggningstillgångar			
Summa materiella anläggningstillgångar		**46 342 391**	**48 870 528**
Summa anläggningstillgångar		**46 342 391**	**48 870 528**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 858	34 856
HSB i avräkning		8 129 910	5 780 315
Övriga fordringar	12	322 691	298 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		545 444	105 593
Summa kortfristiga fordringar		**9 011 903**	**6 219 042**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
Summa kortfristiga placeringar		**0**	**0**
Bankmedel		880 954	1 137 963
Summa omsättningstillgångar		**9 892 856**	**7 357 005**
SUMMA TILLGÅNGAR		**56 235 248**	**56 227 534**

Brf Kungen
744000-1134

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 510 805	1 510 805
Underhållsfond		16 636 456	15 327 559
Summa bundet eget kapital		**18 147 261**	**16 838 364**
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		0	750 484
Årets resultat		1 963 511	558 413
Summa fritt eget kapital		**1 963 511**	**1 308 897**
Summa eget kapital		**20 110 771**	**18 147 260**
Avsättningar			
Övriga avsättningar avser kommande PCB-sanering	3	226 520	350 000
Summa avsättningar		**226 520**	**350 000**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 809 836	33 934 428
Summa långfristiga skulder		**31 809 836**	**33 934 428**
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut, kortfristig del	14	999 592	874 592
Leverantörsskulder		1 094 523	1 019 490
Skatteskulder		24 182	0
Övriga skulder		336 537	260 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 633 286	1 641 715
Summa kortfristiga skulder		**4 088 120**	**3 795 845**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**56 235 248**	**56 227 534**
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		64 136 000	64 136 000
varav i eget förvar		29 575 000	4 408 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kungen
744000-1134

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 975 634 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av motsvarande 1 210 (1 365) kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.
Den innevarande taxeringsperioden för hyreshus är 2013 - 2015. Den allmänna fastighetstaxeringen avslutades i juni och då beslutade Skatteverket om nya taxeringsvärden som gäller från och med den 1 januari inkomståret 2013.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning till underhållsfond och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av föreningens årsstämma.

Bakgrunden till föreningens rutin kring underhållsfonden är att varje verksamhetsår belastas med sin del av det evighetslånga underhållsbehovet som finns för att bibehålla fastigheternas standard.

Brf Kungen
744000-1134

Styrelsen har under året genomfört en granskning kring hanteringen av föreningens underhålls-plan/-fond. I samband med granskningen belystes bland annat:
- tidigare indikationer på för låga avsättningar till underhållsfonden samt
- hantering i enlighet med §§ 31-32 i föreningens stadgar.

Kommande fönsterbyte är numera inkluderat i avsättningsbehovet. Detta medför att avsättnings-behovet till underhållsfonden ökar.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar på byggnader sker enligt en 60-årig rak plan som sträcker sig till 2029 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10 - 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjande-period.

Avskrivningar på uppskrivning sker enligt progressiva avskrivningsplaner som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

Avskrivning på markanläggning sker enligt 5-årig rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntade utnyttjandeperiod.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod över 3- 15 år beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt underhållsplan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Brf Kungen
744000-1134

1 Nettoomsättning	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Hyror, lokaler	31 800	25 550
Hyror, garage/biluppst.plats	507 600	480 600
Hyra p-plats	94 080	94 080
Hyra cykelbox/ övriga förråd	25 140	24 800
Årsavgifter, bostäder	14 214 624	14 214 675
Kabel-tv	282 240	282 060
Bränsleavgifter	2 701 440	2 701 440
	17 856 924	**17 824 585**

2 Övriga intäkter		
Övriga hyror	64 512	49 489
Solarium	0	1 380
Vidarefakturering till medlem	13 037	84 705
Öresutjämning	0	-1
Övriga intäkter	7 226	10 461
Övriga intäkter, ej moms.	3 419	16 639
	88 194	**161 292**

3 Felavhjälpande underhåll		
Felavhjälpande underhåll	**1 376 576**	**1 456 130**

4 Drift		
Snöröjning, sandning/saltning	65 917	65 707
El-avgifter	678 221	683 472
Fjärrvärme	2 361 156	2 488 661
Va-avgifter	1 081 556	1 106 688
Renhållningsavgifter	464 905	436 661
Övrig renhållning	42 083	37 813
Fastighetsförsäkring	176 182	166 163
Kabel-tv	290 608	286 133
Fastighetsskatt	474 320	535 080
Bevakning	85 352	83 208
	5 720 300	**5 889 586**

Brf Kungen
744000-1134

5 Personalkostnader	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Löner	1 473 937	1 225 602
Inhyrd fastighetsskötsel	70 397	5 330
Löner, extra personal	331 838	384 029
Övertidsersättning	4 187	5 730
Semesterlön	47 775	15 374
Semesterersättning	23 881	77 377
Löneavdrag	-311 003	-266 321
Styrelsearvoden	244 945	98 801
Revisionsarvoden	7 400	7 400
Förlorad arbetsförtjänst	3 089	0
Tjänsteuppdrag	165 956	449 139
Utvecklingsuppdrag	185 714	12 700
Bilersättning, skattefri	3 007	773
Bilersättning, skattepliktig	2 276	585
Arbetskläder	9 263	15 034
Övriga kostnadsersättningar	796	3 132
Arbetsgivaravgifter	630 052	598 609
Arbetsgivaravgift (Ålder 66-68)	7 358	2 052
Särskild löneskatt	14 938	13 895
Uttagsmoms fastighetstjänster, del av lönekostnader	343 036	317 709
Arbetsmarknadsförsäkringar	90 670	68 373
Utbildning	32 838	2 063
Företagshälsovård	160	6 600
Övriga personalkostnader	19 926	21 182
	3 402 436	**3 065 168**

Brf Kungen
744000-1134

6 Övriga kostnader	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Förbrukningsinventarier	85 953	20 877
Dataprogram	52 060	0
Förbrukningsmateriel	68 704	78 980
Lås och nycklar	55 958	29 810
Rep-/underhåll av maskiner	46 194	9 205
Driv- och smörjmedel	12 117	12 668
Försäkring och skatt	5 499	5 137
Annonsering	1 188	1 188
Representation, ej avdragsgill	7 159	6 104
Kontorsmateriel	14 952	16 587
Telefon	39 804	31 344
Datakommunikation	4 581	3 724
Porton	12 911	0
Revisionsarvoden	179 236	114 951
Förvaltningsarvode,EF	297 805	291 252
Förvaltningsarvode,TF	82 705	127 163
Serviceavtal, kontorsmaskiner	29 887	49 403
Konsultarvoden	125 706	144 582
Övriga administrativa tjänster	28 113	8 511
Övriga externa tjänster	0	6 539
Medlemsavgift, övrigt	11 100	11 100
Övriga kostnader	21	344
Förlust avyttring inventarier	0	28 529
Föreningsstämma/styr.sammantr.	4 078	6 219
Föreningsverksamhet	0	200
Fritidsverksamhet	20 061	33 082
	1 185 791	**1 037 498**

7 Avskrivningar

Avskrivning, byggnader	2 354 847	2 356 286
Avskrivning - markanläggning	17 274	15 835
Avskrivning, inventarier	90 181	93 715
Avskrivning, bilar	86 835	86 835
	2 549 137	**2 552 671**

Brf Kungen
744000-1134

8 Ränteintäkter	**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Ränteintäkter	130 664	129 091
Ränteintäkter, skattebefriade	7 035	58
	137 699	**129 149**

9 Räntekostnader		
Ränta, fastighetslån	1 124 414	1 515 410
Dröjsmålsränta	0	902
Ränta för skatter och avgifter	98	0
	1 124 512	**1 516 312**

10 Byggnader och mark		
Byggnader	91 041 353	91 041 353
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**91 041 353**	**91 041 353**
Ingående avskrivningar	-43 142 715	-40 770 593
Årets avskrivningar	-2 372 121	-2 372 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-45 514 836**	**-43 142 715**
Utgående planenligt restvärde	**45 526 516**	**47 898 637**
Fastighetens taxeringsvärde	163 000 000	151 400 000
varav mark	34 000 000	32 400 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

Brf Kungen
744000-1134

11 Maskiner och inventarier	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	2 730 497	2 746 752
Årets anskaffning	21 000	126 300
Utrangeringar	0	-142 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 751 497**	**2 730 497**
Ingående avskrivningar	-1 758 606	-1 652 832
Årets avskrivningar	-177 016	-180 554
Utrangeringar	0	74 780
Ackumulerade avskrivningar	**-1 935 622**	**-1 758 606**
Utgående planenligt restvärde	**815 875**	**971 891**

12 Övriga fordringar		
Kundfordringar	13 858	34 856
Avräkning-skatter och avgifter	16 199	10 495
Skattefordringar	306 492	287 783
	322 691	**298 278**

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	**Underhålls-fond**	**Dispositions-fond**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	1 510 805	15 327 559	750 484	558 413
Disposition enligt årsstämmobeslut			558 413	-558 413
Nettoförändring underhållsfond		1 308 897	-1 308 897	
Årets resultat				1 963 511
Belopp vid årets utgång	**1 510 805**	**16 636 456**	**0**	**1 963 511**

14 Skulder till kreditinstitut		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	999 592	874 592
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 998 368	3 498 368
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	27 811 468	30 436 060
Summa	**32 809 428**	**34 809 020**

Brf Kungen
744000-1134

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Förutbetalda hyror	1 471 082	1 427 196
Interimsskulder	162 204	214 519
	1 633 286	**1 641 715**

Landskrona den 2/4 2014

Berit Vinberg Reisdal

Kristina Drwiega Magnusson

Gulli Mattsson

Katarina Elsässer

Kerstin Skornicka-Persson

Naima Lindberg

Per-Olof Bengtsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4/4 2014.

Jan Kjäll
Baker Tilly
Auktoriserad revisor

Stig Fredsth
Föreningsrevisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.
I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.
Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.
Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.
Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungen i Landskrona
Org.nr. 744000-1134

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen i Landskrona 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

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 den 31 december 2013 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungen i Landskrona 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2014-04-04

Jan Kjäll
Auktoriserad revisor

Stig Frösth
Intern revisor