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

ÅRSREDOVISNING

2014



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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Årsredovisningen omfattar	**Sida**
Verksamhetsinriktning för styrelseåret 2015 - 2016	2
Förvaltningsberättelse för år 2014	3 - 10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12 - 13
Tilläggsupplysningar och noter	14 - 18
Ordlista	19

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

VERKSAMHETSINRIKTNING FÖR STYRELSEÅRET 2015-2016

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

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

Reparera betongskador på samtliga balkonger samt sätta stödpelare.

Ta fram åtgärdsplaner för påvisade skador i fasadputs.

Byte av felaktigt lagda takpannor av äldre modell på lågbyggnader.

Planera för utemiljön med inriktning lekplatser, plats för grillning, hårdgjorda ytor, sittplatser, cykeluppställningsplatser under tak samt räddningstjänstens önskemål gällande uppställningsplatser för stegbilar och bredare räddningsvägar/brandvägar.

Planera för att bredda parkeringsplatserna och för möjlig ny garagelänga.

Planera för byte av kallvattenledningar från anslutningspunkter till vattenmätare.

Planera för installation av sol- och vindgivare för en jämnare inomhustemperatur.

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 egenkontroll för fastighetsägare.
- säkerställa medlemmars befintliga installationer på balkonger t.ex. genom avtal eller intyg.
- arbeta vidare med behovet av snörasskydd.
- byte till torkskåp i ett av torkrummen i varje tvättstuga när torkaggregat går sönder.
- förberedelser inför stambyte som ligger i underhållsplanen 2018 med början i hus 8.
- fritidsverksamheter för medlemmarna.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2014

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter ligger på varje medlem att teckna.

Information om fastigheterna

Bostadsrättsföreningens huskroppar blev färdigställda under åren 1969-1971 på fastigheterna Bonden 3 samt Kungen 6, 7 och 8. Brf Kungen friköpte tomterna år 2004.

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

Föreningen har dessutom 133 garage samt 392 parkeringsplatser, 26 besöksparkeringar, 104 cykelförråd och 17 förråd.

Fritidslokal, hobbylokal, övernattningsrum och bastuanläggning finns också.

Lägenhetsfördelningen är som följer:

Lägenhet med:	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

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelse och revisorer har under året haft följande sammansättning.

Styrelse (samtliga ordinarie ledamöter)		invald
Berit Vinberg Reisdal	Ordförande	2009
Per-Olof Bengtsson	Vice Ordförande	2010
Ulla Hansson	Sekreterare	2014
Gulli Mattsson	Vice sekreterare	2009
Katarina Elsässer	Ledamot	2013
Erling Hansen	Ledamot	2014
Sammy Zaidan	Ledamot	2014

Firmatecknare är två styrelseledamöter i förening.

Föreningsrevisor		invald
Roy Andersson	Ordinarie revisor	2014

Extern revisor	invald
Auktoriserad revisor via Baker Tilly Helsingborg KB	2014*

* *Jan Kjäll och Mats Törnros på Baker Tilly har utfört revisioner på Brf Kungen tidigare än 2014, dock som personvalda revisorer. Mats har utfört revisioner sedan årsredovisning 2008 och Jan har utfört revisioner sedan årsredovisning 2002.*

Mandatperioden går ut för ledamöterna Berit Vinberg Reisdal, Gulli Mattsson, Katarina Elsässer och Sammy Zaidan.

Styrelsens arbete

Under året blev 14 styrelsesammanträden protokollförda.

Olika styrelseledamöter har deltagit vid diverse föreläsningar och utbildningar kring bostadsrättskunskap.

Informationsbladet KungaNytt kom ut med 6 nummer.

Styrelsen var tillgänglig för medlemmarna vid tre ”Träffa styrelsen”.

Styrelsen behandlade 33 ansökningar om medlemskap i föreningen.

Styrelsen behandlade 18 ansökningar enligt föreningens stadgar § 39.

Styrelsen behandlade 3 ansökningar om uthyrning i andra hand.

Vid föreningsstämman 2014 lämnade Naima Lindberg, Kerstin Skornicka-Persson och Kristina Drwiega Magnusson styrelsen. Ulla Hansson, Erling Hansen och Sammy Zaidan valdes in som styrelseledamöter.
Kent Borgström (sammankallande), Elsie Andersson och Stefan Andersson avgick ur valberedningen. Knud Condrup, Eva Ekros-Flygt och Kerstin Nilsson valdes in.

Ekonomi

Avgiften för bostadsrätter (grundavgiften) ökades med 3,2 % från 2014-01-01. Däremot påverkades inte bränsleavgiften.
Samtidigt ökades avgiften för kabel-tv till 70 kr/månad samt hyran för parkeringsplats och hyran för cykelbox till 30 kr/månad.

Årsavgift bostäder:	506,49	kronor per kvm lägenhetsyta och år
Bränsleavgift:	93,28	kronor per bränsledebiteringsyta och år
Totalt:	599,77	kronor per kvm och år

Ett av föreningens lån blev i maj löst i sin helhet. Lånet var på drygt 6,6 miljoner kronor.
I slutet av december blev även en extraamortering på 2,0 miljoner kronor genomförd.
De senare årens fokus på att göra extraamorteringar ger att låneskulden per den 31 december 2014 är cirka 23,3 miljoner kronor.
Låneskulden per den 31 december 2009 var cirka 49,7 miljoner kronor.
Låneskulden per den 31 december 2004 var cirka 63,0 miljoner kronor.

Ett upphandlingsarbete av extern revisor blev genomfört. Beslut om revisor blev taget på stämman i april.

Föreningens likvida (kontanta) medel på avräkningskontot på HSB är utan statlig insättningsgaranti. Hanteringen av likvida medel har därmed blivit justerad för att kontinuerligt ha 1-1,5 miljoner kronor på föreningens bankkonto. Föreningens bankkonto är med statlig insättningsgaranti på max 100 000 Euro.

Föreningen har de senaste åren betalat in för mycket i preliminärskatt till Skatteverket för att året efter få tillbaka överskottet. För att betala in rätt nivå på preliminärskatten blev en justering gjord via Skatteverket.

Den tidigare granskningen kring hanteringen av föreningens underhållsplan/-fond har under året resulterat i en policy. Policyn förtydligar och förenklar hanteringen kring uttag ur och avsättning till underhållsfonden.

Bokföringsnämnden beslutade under våren 2014 att progressiva avskrivningar av byggnader för bostadsrättsföreningar inte längre är tillåtna. Istället ska linjär avskrivning ske.
Brf Kungens årliga avskrivningar påverkas dessbättre inte av de nya reglerna då föreningen sedan tidigare har linjär avskrivning.

En ny mobilmastanläggning blev installerad på taket på södra delen av hus 2, vilket genererar en årlig intäkt på cirka 33 000 kr.

Försäkringsanmälda stormskador från stormarna Simone och Sven gav en återbetalning efter avdragen självrisk på 77 394 kr.

Vid budgetarbetet för 2015 beslutades att inte göra några avgifts- och hyresökningar.

Medlemsmöten

Tre medlemsmöten blev genomförda under 2014.

Ordinarie föreningsstämma den 23 april där 109 personer var närvarande, varav 88 var röstberättigade.
Till föreningsstämman inkom 5 motioner och 1 proposition. Dessa blev avslagna, återtagna eller ansedda som besvarade.

En extra stämma den 1 oktober där 70 personer var närvarande, varav 59 var röstberättigade. Stämman tog beslut med enkel majoritet om stadgeändring enligt framlagt förslag från styrelsen. Stadgeändringen är förslagen för att möte de nya reglerna för uthyrning i andra hand.

Det årliga informationsmötet den 1 oktober där cirka 70 personer var närvarande.
Som ett led i föreningens systematiska brandskyddsarbete var Annelie Widerberg från Räddningstjänsten inbjuden. Annelie gav en information om brand och brandsäkerhet.
Valberedningen gav en information om valberedningens arbete.
Styrelsen informerade bl. a. om:

- delårsrapport 2014 i text och siffror,
- fritidsverksamheter samt
- diverse för medlemmarna och medlemsförmåner.

Diskussioner framkom bl.a. om värmen i lägenheterna och betongskador på balkonger.

Förvaltning

Föreningen har genom egen förvaltning biträtt styrelsen i föreningens arbete.

Följande arvoden/löner/avgifter har utbetalats till:	2014
• styrelse och föreningsrevisorer	176 952 kr
• styrelsen för tjänsteuppdrag för föreningen	22 445 kr
• ordförandeskap och utvecklingsuppdrag för föreningen	0 kr
• tillsvidareanställd personal	1 686 370 kr
• extra personal	100 240 kr
• pensionskostnader, sociala avgifter och uttagsskatt	1 098 797 kr
• inhyrda förvaltningstjänster och inhyrd fastighetsskötsel (bl.a. konsulttjänster och avtal med hissbolag, brandsäkerhet, ekonomiadministration)	523 007 kr

Förvaltningens arbete

Ett antal asfaltskador blev lagade. Asfaltering av parkeringsytor och gångbanor ligger i underhållsplanen för åtgärd 2016.

Gungställningar vid fest- och hobbylokal blev borttagna då det förelåg säkerhetsrisker. Utemiljöprojektet är framflyttat till 2016.

Diverse träd på området blev beskurna och några träd blev borttagna. Ett antal olika buskage blev föryngringsbeskurna.

Utvändig besiktning och lagningsåtgärder blev genomfört på fasader på hus 2 och 4.

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

För att utreda tidigare upptäckta betongskador med stora säkerhetsaspekter på balkonger blev en tillståndsbedömning utförd av CBI Betonginstitutet AB. Åtgärdsförslagen i rapporten blev diskuterade och en kostnadsbild blev inlagd i budgeten för 2015.

PCB-saneringen av Segergatan 4 blev planenligt genomförd och godkänd.

Fuktskadade väggsidor i mellanväggar i ett antal garage blev reparerade.

Service av garageportar till garage 1-84 blev utfört i samband med garantibesiktningen.

En ståldörr i trapphus 2C blev utbytt då säkerhetsrisker förelåg.

Åskvädret tidigt på morgonen på midsommarafton gav minst ett blixtnedslag på Brf Kungen. Kraften från blixtnedslaget/-en slog ut en mängd elektriska system, bland annat

- tagg-systemet till många dörrar,
- en dator på expeditionen,
- samtliga fläktar, varav vissa med bestående skador samt
- vitala delar till styrsystem, både till vindar och undercentraler.

Dessbättre skedde inga personskador, bränder eller skador i lägenheter. Skadeärendet med försäkringsbolaget blev inte ekonomiskt avslutat under 2014 varpå avslut sker först under 2015.

OVK-besiktning och total rensning av ventilationssystemen blev planenligt genomförd. OVK-intygen sitter anslagna i trapphusen.

Uppfällbara väggsitsar i samtliga entréer blev installerade.

Ett läckande avloppsrör i gjutjärn i 4A blev åtgärdat.

En sträcka på cirka 7 meter matarledning kallvatten med rörstick blev utbytt i gången mellan trapphus 8C och 8D.

Tolv nya parkeringsrutor för besöksparkering blev uppförda på asfaltsytan norr om hus 6.

Rörelsevakt blev installerat i soprummen för tändning av belysningen.

En översyn av försäkringsskyddet för Brf Kungen blev genomfört. Fastigheterna är mycket väl försäkrade vad gäller byggnadsskador, fastighetsägaransvar och rättsskydd. Rekommendationer framkom om att upphandla kollektivt bostadsrättstillägg för att säkra att ingen medlem står utan tilläggsförsäkring.

Översyn av några av föreningens befintliga avtal blev genomfört. Detta resulterade i några omförhandlingar och några nya förhandlingar. Bland annat har omförhandlingar skett för snöjour, elhandel, bevakning, bredbandsbolaget samt hiss. Nya avtal har bland annat blivit tecknat för takskottning, fjärrvärme samt motion (Friskis&Svettis).

Diverse skador från skadegörelse och klotter blev åtgärdade.

Diverse stormskador blev åtgärdade. Bland annat blev många takpannor ersatta.

Nya energisnåla frånluftsfläktar blev installerade för 8 trapphus. Fläktarna är frekvensstyrda och sammankopplade med värmesystemet.

Installationer av två orienteringstavlor samt diverse omskyltning för bättre parkeringsövervakning blev påbörjat.

Brf Kungens hemsida har löpande blivit uppdaterad och utvecklad.

Övrigt

Ett antal olika medlemmar har varit aktiva som:

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

För medlemmarna blev en information och diskussioner med Brottsförebyggande rådet och Polisen anordnad i festlokalen.

Uppdatering av bo-pärmen blev överförd på medlemmarna. På expeditionen finns det diverse medlemsinformation och blanketter som kan vara väl värda att ha i sin bo-pärm. Motsvarande information finns också på föreningens hemsida.

För att underlätta för boende som har mer än en bil aktiverades en lista att sätta upp sig på för de som vill hyra ut sin parkeringsplats till någon annan i området.

Väsentliga händelser efter årsskiftet

PCB-saneringen av hus 2 blev genomförd under januari-februari. Detta innebär att samtliga hus blivit PCB-sanerade enligt godkänd plan under åren 2012-2015. PCB-saneringen för samtliga hus belastade resultatet redan 2012.

Vid månadsavläsning av vattenförbrukningen i januari blev en ökad förbrukning upptäckt. Efter kontroll konstaterades en vattenläcka på vattenledningen mellan hus 2 och 4. Reparationsarbeten blev upphandlade och genomförda.

Utbyte och uppstart av resterande 10 frånluftsfläktar blev genomfört under januari.

Nyuppkomna skador i rörisolering innehållande asbest blev inventerade. Allvarliga skador blev förseglade och övriga skador blev markerade. Beslut är taget om sanering av dessa skador.

En översyn av föreningens brandskyddspolicy gav en uppdatering av densamma. Brandskyddspolicyn är en grund i systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som är varje fastighetsägares ansvar.

Brf Kungen
744000-1134

Resultat och ställning 2010 - 2014

Belopp i Kkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	18 420	17 857	17 825	17 557	17 265
Rörelseresultat före finansiella poster	5 035	2 950	1 946	2 377	4 117
Årets resultat	4 230	1 964	558	471	2 118
Eget kapital	24 341	20 111	18 147	17 589	17 118
Balansomslutning	50 773	56 235	56 228	60 425	65 680
Soliditet	48%	36%	32%	29%	26%
Avgiftsnivå för bostäder, kr/m²	507	491	491	484	474
Bränsleavgift kr/kvm	93	93	93	93	91
Fond för yttre underhåll	19 051	16 636	15 327	14 499	12 709

Förslag till resultatdisposition

Ansamlad förlust	-450 889
Årets resultat	4 230 455
Summa	**3 779 566**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 053 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 610 000
Balanserat resultat	1 222 566
Summa	**3 779 566**

Ovanstående förslag till resultatdisposition innebär att föreningens underhållsfond kommer att uppgå till 19,0-1,0+3,6 =21,6 miljoner kronor.

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

Brf Kungen
744000-1134

RESULTATRÄKNING

	NOT	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	18 420 290	17 856 924
Övriga intäkter		281 347	88 194
Summa rörelseintäkter		**18 701 637**	**17 945 118**
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-6 823 334	-7 842 475
Personalkostnader	3	-3 121 052	-3 332 039
Övriga externa kostnader	4	-1 185 031	-1 271 143
Avskrivningar		-2 537 546	-2 549 137
Summa kostnader		**-13 666 963**	**-14 994 794**
Bruttoresultat		**5 034 674**	**2 950 324**
Rörelseresultat		**5 034 674**	**2 950 324**
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	87 146	137 699
Räntekostnader	6	-891 365	-1 124 512
Summa finansiella poster		**-804 219**	**-986 813**
Resultat efter finansiella poster		**4 230 455**	**1 963 511**
Årets resultat		**4 230 455**	**1 963 511**

Brf Kungen
744000-1134

BALANSRÄKNING

	NOT	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	43 128 174	45 526 516
Maskiner och inventarier	8	650 453	815 875
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 778 627**	**46 342 391**
Summa anläggningstillgångar		**43 778 627**	**46 342 391**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 114	13 858
Övriga fordringar	9	4 918 983	8 452 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	293 585	545 444
Summa kortfristiga fordringar		**5 289 682**	**9 011 903**
Kassa och Bank		1 704 735	880 954
Summa omsättningstillgångar		**6 994 417**	**9 892 856**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 773 044**	**56 235 248**

Brf Kungen
744000-1134

BALANSRÄKNING

	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Fond för yttre underhåll		19 050 855	16 636 455
Summa bundet eget kapital		**20 561 660**	**18 147 260**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-450 889	0
Årets resultat		4 230 455	1 963 511
Summa fritt eget kapital		**3 779 566**	**1 963 511**
Summa eget kapital		**24 341 226**	**20 110 771**
Avsättningar			
Kommande PCB sanering		151 550	226 520
Summa avsättningar		**151 550**	**226 520**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	22 510 250	31 809 836
Summa långfristiga skulder		**22 510 250**	**31 809 836**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		770 500	999 592
Leverantörsskulder		947 926	1 094 523
Skatteskulder		31 932	24 182
Övriga skulder		353 632	336 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 666 027	1 633 286
Summa kortfristiga skulder		**3 770 018**	**4 088 121**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 773 044**	**56 235 248**
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		64 136 000	64 136 000
varav i eget förvar		29 575 000	29 575 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kungen
744000-1134

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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 närmst föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Byggnader	60 år (linjärt fr.o.m. år 2002)
Om- och tillbyggnader samt markanläggningar	5 - 30 år
Maskiner och andra inventarier	3 - 50 år

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 975 634 kronor.

Brf Kungen
744000-1134

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Hyror, lokaler	33 650	31 800
Hyror, garage/biluppst.plats	507 600	507 600
Hyra p-plats	141 120	94 080
Hyra cykelbox/ övriga förråd	37 260	25 140
Årsavgifter, bostäder	14 669 940	14 214 624
Kabel-tv	329 280	282 240
Bränsleavgifter	2 701 440	2 701 440
	18 420 290	**17 856 924**

2 Drift	2014	2013
Felavhjälpande underhåll	739 100	1 376 576
Snöröjning, sandning/saltning	43 988	65 917
Planerat underhåll	726 610	760 554
El-avgifter	649 811	678 221
Fjärrvärme	2 217 860	2 361 156
Va-avgifter	996 064	1 081 556
Renhållningsavgifter	460 882	464 905
Övrig renhållning	34 214	42 083
Fastighetsförsäkring	167 746	176 182
Kabel-tv	291 504	290 608
Fastighetsskatt	477 064	474 320
Fastighetsskötsel enligt avtal	18 491	70 397
	6 823 334	**7 842 475**

3 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	1 786 610	1 570 616
Revisionsarvode	7 400	7 400
Styrelsearvoden	196 150	604 987
Sociala avgifter	814 599	806 000
Uttagsskatt	316 293	343 036
	3 121 052	**3 332 039**

Brf Kungen
744000-1134

4 Övriga externa kostnader	2014	2013
Bevakning	103 575	85 352
Förbrukningsinventarier	146 313	85 953
Förbrukningsmateriel	55 475	68 704
Dataprogram	46 004	52 060
Lås och nycklar	19 605	55 958
Rep-/underhåll av maskiner	10 321	46 194
Driv- och smörjmedel	11 783	12 117
Försäkring och skatt	6 962	5 499
Resekostnader	40	0
Annonsering	1 188	1 188
Representation, ej avdragsgill	8 960	7 159
Kontorsmateriel	7 175	14 952
Telefon	31 181	39 804
Datakommunikation	4 283	4 581
Porton	2 483	12 911
Revisionsarvoden	97 210	179 236
Förvaltningsarvode,EF	300 593	297 805
Förvaltningsarvode,TF	112 043	82 705
Serviceavtal, kontorsmaskiner	34 564	29 887
Konsultarvoden	91 880	125 706
Övriga administrativa tjänster	20 821	28 113
Medlemsavgift, övrigt	11 650	11 100
Övriga kostnader	0	21
Föreningsstämma/styr.sammantr.	13 547	4 078
Föreningsverksamhet	7 500	0
Fritidsverksamhet	13 653	20 061
Utrangering/avyttring inventarier	26 222	0
	1 185 031	**1 271 143**

5 Ränteintäkter	2014	2013
Ränteintäkter	84 402	130 664
Ränteintäkter, skattebefriade	2 744	7 035
	87 146	**137 699**

6 Räntekostnader	2014	2013
Ränta, fastighetslån	891 166	1 124 414
Ränta för skatter och avgifter	199	98
	891 365	**1 124 512**

7 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	31 515 532	31 515 532
Om- och tillbyggnader	53 388 427	53 388 427
Utrangering	-65 556	0
Övriga markanläggningar	86 369	86 369
Mark	6 051 025	6 051 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**90 975 797**	**91 041 353**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 514 836	-43 142 715
Utrangeringar	39 334	0
Årets avskrivningar	-2 372 120	-2 372 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-47 847 622**	**-45 514 836**
Utgående planenligt restvärde	**43 128 174**	**45 526 516**
Fastighetens taxeringsvärde	163 000 000	163 000 000
varav mark	34 000 000	34 000 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

8 Maskiner och inventarier	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 751 497	2 730 497
Årets anskaffning	1	21 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 751 498**	**2 751 497**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 935 622	-1 758 606
Årets avskrivningar	-165 423	-177 016
Ackumulerade avskrivningar	**-2 101 045**	**-1 935 622**
Utgående planenligt restvärde	**650 453**	**815 875**

9 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Tillfälliga förskott	35	0
Skattekonto	24 347	16 199
Skattefordringar	0	306 492
Hsb i avräkning	4 894 601	8 129 910
	4 918 983	**8 452 601**

Brf Kungen
744000-1134

10 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Interimsfordringar	293 585	545 444
	293 585	**545 444**

11 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Dispositions-fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 510 805	16 636 455	0	1 963 511
Disponering enligt stämmobeslut		2 414 400	-450 889	-1 963 511
Årets resultat				4 230 455
Belopp vid årets utgång	**1 510 805**	**19 050 855**	**-450 889**	**4 230 455**

12 Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	770 500	999 592
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 082 000	3 998 368
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	19 428 250	27 811 468
	23 280 750	**32 809 428**

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	1 474 911	1 471 082
Interimsskulder	191 116	162 204
	1 666 027	**1 633 286**

Landskrona den 1/4 2015

Berit Vinberg Reisdal

Per-Olof Bengtsson

Ulla Hansson

Katarina Elsässer

Erling Hansen

Sammy Zaidan

Gulli Mattson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2015.

Mats Törnros
Baker Tilly
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor
Roy Andersson

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 Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona

Org.nr 744000-1134

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona för räkenskapsåret 2014-01-01-- 2014-12-31.

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. 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 bolaget 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 2014 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 Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona 2015- 04-01

Roy Andersson
Av föreningen vald revisor

Mats Törnros
Auktoriserad revisor