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

ÅRSREDOVISNING

2015



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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen omfattar	**Sida**
Verksamhetsinriktning för styrelseåret 2016 - 2017	2
Förvaltningsberättelse för år 2015	3 - 9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11 - 12
Tilläggsupplysningar och noter	13 - 17
Ordlista	18

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

VERKSAMHETSINRIKTNING FÖR STYRELSEÅRET 2016-2017

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

- Påbörja genomförandet av utemiljöprojektet.
- Eventuellt tidigarelägga förberedelserna av hissrenovering som ligger i underhållsplanen 2025 på grund av nya regler och nya krav samt lägga upp en plan utifrån de som är i sämst skick.
- Se över eventuella tätningsbehov runt burspråkens fönster.

Arbeta vidare med löpande och tidigare påbörjade arbeten som innefattar:

- Färdigställa egenkontrollen för fastighetsägare.
- Säkerställa tydliggörandet av medlemmars befintliga installationer på balkonger t.ex. genom avtal eller intyg.
- Reparera betongskador på balkonger jämte reparation av skador i fasadputs.
- Byta till torkskåp i ett av torkrummen i varje tvättstuga när torkaggregat går sönder.
- Förbereda inför stambyte som ligger i underhållsplanen 2018 med början i hus 8.
- Genomföra översyner av rörböjar, rörstick och rörändar för att säkra nyuppkomna skador med asbestinnehåll. Fortsätta informera nya medlemmar om asbest.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2015

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 (Segergatan 2A-E),
Kungen 6 (Segergatan 6A-E),
Kungen 7 (Segergatan 4A-D) och
Kungen 8 (Segergatan 8A-D).
Brf Kungen i Landskrona friköpte tomterna år 2004.

Den totala lägenhetsytan är 28 960 m^2 fördelat på 392 bostadsrättslägenheter samt 2 st lokal-ytor 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 ett antal förråd.

Fritidslokal, hobbylokal/bibliotek, 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	63 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		invald
Berit Vinberg Reisdal	Ordförande	2009
Per-Olof Bengtsson	Vice Ordförande	2010
Bengt Persson	Sekreterare	2015
Filip Engström	Vice sekreterare	2015
Katarina Elsässer	Ledamot	2013
Erling Hansen	Ledamot	2014
Leif Ohlsson	Ledamot	2015
Marcus Mineur	Suppleant	2015

Fatima Djulepa valdes in som suppleant våren 2015 men lämnade styrelsen under hösten p.g.a. tidsbrist.

Firmatecknare är två styrelseledamöter i förening.

Föreningsrevisor		invald
Roy Andersson	Ordinarie revisor	2014
Alma Fazlic	Revisorssuppleant	2015

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.*

För styrelsen går mandatperioden ut för Berit Vinberg Reisdal, Per-Olof Bengtsson, Erling Hansen, Filip Engström och Marcus Mineur.

Styrelsens arbete

Under året hade styrelsen 17 protokollförda sammanträden.

Olika styrelseledamöter har deltagit vid diverse föreläsningar och utbildningar kring bostadsrätts- och brandskyddskunskap.

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

Informationsbladet KungaNytt kom ut med 4 nummer.

Styrelsen var tillgänglig för medlemmarna vid tre "Temakvällar". En temakväll för att diskutera uthyrning i andrahand och två temakvällar för att diskutera utemiljöprojektet.

Styrelsen behandlade 44 ansökningar om medlemskap i föreningen.

Styrelsen behandlade 16 ansökningar enligt föreningens stadgar § 39.

Styrelsen behandlade 6 ansökningar om uthyrning i andra hand.

Vid föreningsstämman 2015 lämnade Gulli Mattsson, Ulla Hansson och Sammy Zaidan styrelsen. Bengt Persson, Filip Engström och Leif Ohlsson valdes in som styrelseledamöter samt Marcus Mineur och Fatima Djulepa som suppleanter.

Avtalet med HSB om ekonomisk förvaltning är uppsagt för omförhandling per 2016-06-30.

Förvaltning

Föreningen har genom egen förvaltning biträtt styrelsen i föreningens arbete.

Följande arvoden/löner/avgifter har utbetalats till:	2015
• styrelse och föreningsrevisorer	187 900 kr
• styrelsen för tjänsteuppdrag för föreningen	14 247 kr
• ansvariga festlokal och övernattningsrum och liknande	8 450 kr
• tillsvidareanställd personal	1 559 023 kr
• extra personal	93 086 kr
• pensionskostnader, sociala avgifter och uttagsskatt	926 122 kr
• inhyrda förvaltningstjänster och inhyrd fastighetsskötsel (bl.a. konsulttjänster och avtal med hissbolag, brandsäkerhet, ekonomiadministration)	666 289 kr

Ekonomi

Inga avgifter eller hyror ökades under 2015.

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

Under året har extraamorteringar på cirka 2,7 miljoner kronor genomförts där ett av föreningens lån löstes i sin helhet. De senare årens fokus på extraamorteringar ger att

låneskulden per den 31 december 2015 är under 20 miljoner kronor (låneskulden per den 31 december 2009 var cirka 50 miljoner kronor).

Förhandlingar med Länsförsäkringar om kostnadsersättningar på uppkomna skador, orsakade av blixtnedslag på midsommarafton 2014, blev avslutade under 2015. Ersättningsbeloppet blev drygt 240 000 kr efter avdrag av föreningens självrisk. Skadekostnaderna för föreningen, som belastade resultatet 2014, uppgick till drygt 450 000 kr.

Vid budgetarbetet för 2016 beslutades att öka avgiften för bostadsrätt med 1,1 %. I övrigt inga ökningar.

Medlemsmöten

Två medlemsmöten blev genomförda under 2015.

Ordinarie föreningsstämma den 29 april där 103 personer var närvarande, varav 80 var röstberättigade.
Förslaget på stadgeändring med anledning av ändrade regler för uthyrning i andra hand bifölls. Detta var det andra bifallna stämmobeslutet för stadgeändringen. Ändringen av föreningens stadgar blev därefter godkänd av Bolagsverket.
Till föreningsstämman inkom 19 motioner och 1 proposition.
Resultatet med bifallna motioner/propositioner blev:

- Att kontrollera problem med drag och temperaturförlust vid burspråket (köket) i någon lägenhet.
- Att låsa entrédörrar till trapphus klockan 19.00 under vintertid och att hålla kvar låstiden 21.00 under sommartid.
- Att utreda kostnaden för uppsättning av ljusslingor i utbyte mot de båda julgranarna.
- Att införa kollektivt bostadsrättstillägg och att börja gälla från den 1 januari 2017.

Det årliga informationsmötet den 8 oktober där cirka 100 personer var närvarande.
Styrelsen informerade och mötet diskuterade bl.a. om:

- delårsrapport 2015 i text och siffror,
- fritidsverksamheter samt
- aktuella föreningsfrågor.

Valberedningen redogjorde om sitt fortsatta arbete och om den aktuella enkäten.

Investeringar

En väderstation med bl.a. sol- och vindgivare blev installerad för en jämnare inomhustemperatur. Väderstationen är monterad på taket på Segergatan 2 och sammankopplad med värmesystemet.

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

Diverse utförda reparationer och underhåll

PCB-saneringen av Segergatan 2 blev planenligt genomförd och godkänd. Detta innebär att samtliga hus blivit PCB-sanerade enligt godkänd plan under åren 2012-2015 i samråd med miljöförvaltningen. PCB-saneringen för samtliga hus belastade resultatet redan 2012.

Vattenledningen mellan hus 2 och 4 blev omlagd efter uppkommen vattenläcka. I samband med reparationen blev också en ny avstängningsventil installerad.

Utbyte och uppstart av resterande 10 frånluftsfläktar blev genomfört (8 fläktar av totalt 18 blev ersatta 2014). Samtliga fläktar är frekvensstyrda och sammankopplade med värmesystemet.

Nyuppkomna skador i rörisolering innehållande asbest blev inventerade och sanerade.

43 stycken skadade plåtsidosmygar till garagen 1-84 blev ersatta med nya.
Ett antal asfaltskador blev lagade. Asfaltering av parkeringsytor och gångbanor ligger i underhållsplanen för åtgärd 2016.

Kontroll av problem med drag och temperaturförlust vid burspråket (köket) blev genomfört i en lägenhet. Det visade sig att installationen är utförd enligt relationshandlingarna. Åtgärder skedde dock genom att mjukfoga de skummade drevningarna. Värmefotografering under vintertiden har påvisat förbättringar varpå felanmälda och kalla burspråk justerats motsvarande.

Ett torkskåp blev installerat i ett torkrum i tvättstuga 6E.

Maskiner i tvättstugor har blivit ersatta med ny utrustning eller blivit borttagna vid uttjänta maskiner.

Ljud- eller rörelsestyrning för belysningen har blivit installerat i olika utrymmen.

Utvändig målning (oljning) av entréernas träfasad blev genomfört.

Takpapp, läkt och takpannor blev utbytta på sophuset för hus 2 och 4.

Några träd på området blev beskurna och några har blivit borttagna.

Diverse mindre stormskador blev åtgärdade.

Ett antal vattenskador i både fastigheter och lägenheter blev åtgärdade. I förekommande fall har försäkringsärenden blivit hanterade.

Övrigt

Räddningstjänsten genomförde en tillsyn av föreningens fastigheter enligt Lag om skydd om olyckor.

Olika förslag till kommande stambyte har blivit undersökta. Inga beslut på hur stambytet kommer att ske är ännu tagna.

Miljöförvaltningen i Landskrona införde en årlig tillsynsavgift. Brf Kungen överklagade beslutet till Länsstyrelsen men fick avslag.

För olika avtal har omförhandlingar blivit genomförda. Även nya avtal har förhandlats fram. Bland annat har förhandlingar skett för snöjour, elhandel och entrémattor.

Brf Kungens hemsida har löpande blivit uppdaterad och utvecklad.

Brottslighet sker också på Brf Kungen i Landskrona. Förvaltningen har diskussioner med bevakningsbolaget och/eller Polisen i samband med, av medlemmar, inrapporterade händelser och tips.

Som fritidsaktiviteter har utbildningar i släktforskning och datorkunskap möjliggjorts samt att ett antal olika medlemmar har varit aktiva som:

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

Väsentliga händelser efter årsskiftet

Ett förslag till ny stadgeändring är framtagen. Detta för att möta den kommande övergången till kollektivt bostadsrättstillägg.

Upphandlingsarbeten för betongrenoveringen har fortsatt. Renoveringsprojektet planeras starta under 2016.

Arbeten med utemiljöprojektet har fortsatt inför kommande upphandlingsarbeten.

Brf Kungen
744000-1134

Resultat och ställning 2011 - 2015

Belopp i Kkr	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	18 428	18 420	17 857	17 825	17 557
Rörelseresultat före finansiella poster	5 661	5 035	2 950	1 946	2 377
Årets resultat	5 013	4 230	1 964	558	471
Eget kapital	29 355	24 341	20 111	18 147	17 589
Balansomslutning	52 104	50 773	56 235	56 228	60 425
Soliditet	56%	48%	36%	32%	29%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m²	507	507	491	491	484
Bränsleavgift kr/kvm	93	93	93	93	93
Fond för yttre underhåll	21 608	19 051	16 636	15 327	14 499

**Ingår vatten och renhållning*

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 222 566
Årets resultat	5 013 309
Summa	**6 235 875**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	-654 200
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 687 000
Balanserat resultat	3 203 075
Summa	**6 235 875**

Ovanstående förslag till resultatdisposition innebär att föreningens underhållsfond kommer att uppgå till 21,6 - 0,7 + 3,7 = 24,6 miljoner kronor.

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

Brf Kungen
744000-1134

RESULTATRÄKNING

	NOT	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	18 427 630	18 420 290
Övriga intäkter		357 530	281 347
Summa rörelseintäkter		**18 785 160**	**18 701 637**
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-6 465 257	-6 823 334
Personalkostnader	3	-2 828 177	-3 121 052
Övriga externa kostnader	4	-1 316 685	-1 185 031
Avskrivningar		-2 513 965	-2 537 546
Summa kostnader		**-13 124 084**	**-13 666 963**
Bruttoresultat		**5 661 076**	**5 034 674**
Rörelseresultat		**5 661 076**	**5 034 674**
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	29 333	87 146
Räntekostnader	6	-677 101	-891 365
Summa finansiella poster		**-647 768**	**-804 219**
Resultat efter finansiella poster		**5 013 309**	**4 230 455**
Årets resultat		**5 013 309**	**4 230 455**

Brf Kungen
744000-1134

BALANSRÄKNING

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	40 918 424	43 128 174
Maskiner och inventarier	8	486 960	650 453
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 405 384**	**43 778 627**
Summa anläggningstillgångar		**41 405 384**	**43 778 627**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 594	77 114
Övriga fordringar	9	8 969 529	4 918 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	382 038	293 585
Summa kortfristiga fordringar		**9 408 161**	**5 289 682**
Kassa och Bank		1 290 259	1 704 735
Summa omsättningstillgångar		**10 698 420**	**6 994 417**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 103 805**	**50 773 044**

Brf Kungen
744000-1134

BALANSRÄKNING

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Fond för yttre underhåll		21 607 855	19 050 855
Summa bundet eget kapital		**23 118 660**	**20 561 660**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 222 566	-450 889
Årets resultat		5 013 309	4 230 456
Summa fritt eget kapital		**6 235 875**	**3 779 566**
Summa eget kapital		**29 354 535**	**24 341 226**
Avsättningar			
Kommande PCB sanering			151 550
			151 550
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 189 750	22 510 250
Summa långfristiga skulder		**19 189 750**	**22 510 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		645 500	770 500
Leverantörsskulder		780 017	947 926
Aktuella skatteskulder		55 869	31 932
Övriga skulder		350 594	353 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 727 539	1 666 027
Summa kortfristiga skulder		**3 559 520**	**3 770 018**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 103 805**	**50 773 044**
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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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 till 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	2015	2014
Hyror, lokaler	41 350	33 650
Hyror, garage/biluppst.plats	507 600	507 600
Hyra p-plats	141 120	141 120
Hyra cykelbox/ övriga förråd	36 900	37 260
Årsavgifter, bostäder	14 669 940	14 669 940
Kabel-tv	329 280	329 280
Bränsleavgifter	2 701 440	2 701 440
	18 427 630	**18 420 290**

2 Drift	2015	2014
Felavhjälpande underhåll	605 221	739 100
Sotning	594	0
Snöröjning, sandning/saltning	50 698	43 988
Planerat underhåll	740 385	726 610
El-avgifter	529 159	649 811
Fjärrvärme	2 106 361	2 217 860
Va-avgifter	1 002 950	996 064
Renhållningsavgifter	453 615	460 882
Övrig renhållning	17 584	34 214
Fastighetsförsäkring	168 744	167 746
Kabel-tv	294 504	291 504
Fastighetsskatt	477 064	477 064
Fastighetsskötsel enligt avtal	1 866	18 491
Serviceavtal installationer	16 512	0
	6 465 257	**6 823 334**

3 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	1 652 109	1 786 610
Revisionsarvode	8 400	7 400
Styrelsearvoden	222 024	196 150
Sociala avgifter	646 299	814 599
Uttagsskatt	299 345	316 293
	2 828 177	**3 121 052**

Brf Kungen
744000-1134

4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Bevakning	87 801	103 575
Förbrukningsinventarier	132 984	146 313
Förbrukningsmaterial	50 368	55 475
Dataprogram	37 794	46 004
Lås och nycklar	26 730	19 605
Rep-/underhåll av maskiner	18 931	10 321
Driv- och smörjmedel	9 613	11 783
Försäkring och skatt	6 356	6 962
Resekostnader	81	40
Annonsering	1 188	1 188
Representation, ej avdragsgill	12 934	8 960
Kontorsmateriel	4 251	7 175
Telefon	30 898	31 181
Datakommunikation	4 246	4 283
Porton	1 643	2 483
Revisionsarvoden	82 081	97 210
Förvaltningsarvode,EF	304 560	300 593
Förvaltningsarvode,TF	146 672	112 043
Serviceavtal, kontorsmaskiner	44 724	34 564
Konsultarvoden	213 191	91 880
Övriga administrativa tjänster	22 837	20 821
Medlemsavgift, övrigt	11 670	11 650
Övriga kostnader	5 825	0
Föreningsstämma/styr.sammantr.	3 363	13 547
Föreningsverksamhet	790	7 500
Fritidsverksamhet	14 627	13 653
Förlust avyttring inventarier	40 528	26 222
	1 316 685	**1 185 031**

5 Ränteintäkter	2015	2014
Ränteintäkter	29 191	84 402
Ränteintäkter, skattebefriade	142	2 744
	29 333	**87 146**

6 Räntekostnader	2015	2014
Ränta, fastighetslån	677 101	891 166
Ränta för skatter och avgifter	0	199
	677 101	**891 365**

Brf Kungen
744000-1134

7 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	31 515 532	31 515 532
Om- och tillbyggnader	53 322 871	53 388 427
Årets anskaffning om- och tillbyggnader	181 250	0
Utrangering	-81 944	-65 556
Övriga markanläggningar	86 369	86 369
Mark	6 051 025	6 051 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**91 075 103**	**90 975 797**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 847 622	-45 514 836
Utrangering	49 166	39 334
Årets avskrivningar	-2 358 222	-2 372 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-50 156 678**	**-47 847 622**
Utgående planenligt restvärde	**40 918 424**	**43 128 174**
Fastighetens taxeringsvärde	163 000 000	163 000 000
varav mark	34 000 000	34 000 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

8 Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 751 498	2 751 497
Årets anskaffning	0	1
Utrangering	-117 959	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 633 539**	**2 751 498**
Ingående avskrivningar	-2 101 045	-1 935 622
Årets avskrivningar	-155 743	-165 423
Utrangering	110 209	0
Ackumulerade avskrivningar	**-2 146 579**	**-2 101 045**
Utgående planenligt restvärde	**486 960**	**650 453**

9 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Tillfälliga förskott	0	35
Skattekonto	24 560	24 347
Hsb i avräkning	8 944 969	4 894 601
	8 969 529	**4 918 983**

10 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Interimsfordringar	382 038	293 585
	382 038	**293 585**

Brf Kungen
744000-1134

11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 510 805	19 050 855	-450 889	4 230 456
Disponering enligt stämmobeslut		2 557 000	1 673 456	-4 230 456
Årets resultat				5 013 309
Belopp vid årets utgång	**1 510 805**	**21 607 855**	**1 222 566**	**5 013 309**

12 Skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	645 500	770 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 582 000	3 082 000
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	16 607 750	19 428 250
	19 835 250	**23 280 750**

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	1 514 897	1 474 911
Interimsskulder	212 642	191 116
	1 727 539	**1 666 027**

Landskrona den 6/4 2016

Berit Vinberg Reisdal

Per-Olof Bengtsson

Bengt Persson

Filip Engström

Katarina Elsässer

Erling Hansen

Leif Ohlsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2016

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 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 2015.

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 2015 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kungen i Landskrona för år 2015.

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.

Landskrona 2016-04-06

Mats Törnros
Auktoriserad revisor

Roy Andersson
Av föreningen vald revisor