Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona



BREDABLICK FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Kungen i Landskrona

744000-1134

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter och redovisningsprinciper	13
Ansvarsförbindelser och eventualförpliktelser	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen i Landskrona, 744000-1134, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål
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 registrerades 1966-05-31.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Vald t.o.m. föreningsstämman*
Bengt Persson	Ordförande	2017
Tony Månsson	Vice ordförande fr.o.m 17/10 2016	2018
Filip Engström	Vice ordförande t.o.m 16/10 2016	-
Gulli Mattsson	Sekreterare	2017
Lars Levau	Redaktör Kunganytt/vice sekreterare	2018
Leif Olsson	Ledamot	2017
Marcus Mineur	Ledamot	2018
Roland Lundberg	Ledamot fr.o.m 17/10 2016	2017
Styrelsesuppleanter		
Dennis Johannesson	Styrelsesuppleanter	2017
Ordinarie revisorer		
Roy Andersson	Föreningsvald revisor	2017
Mats Törnros, Baker Tilly Helsingborg	Auktoriserad revisor	2017
Revisorssuppleanter		
Alma Fazlic	Revisorssuppleant	2017
Valberedning		
Knut Condrup	Valberedning	2017
Kerstin Nilsson	Valberedning	2017

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bonden 3, Kungen 6, Kungen 7 och Kungen 8 i Landskrona kommun med därpå uppförda byggnader med 392 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Fastigheternas adress är Segergatan 2A-E, Segergatan 4A-D, Segergatan 6A-E och Segergatan 8A-D, 261 45 Landskrona.

Brf Kungen i Landskrona friköpte tomterna år 2004.

Föreningen upplåter 392 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 133 garage, 392 parkeringsplatser, 104 cykelförråd och ett antal förråd med hyresrätt. Föreningen har dessutom 26 besöksparkeringar, en fritidslokal, hobbylokal/bibliotek, övernattningsrum samt en bastuanläggning.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	104	208	40

Total bostadsarea:	28 960 kvm
Total lokalarea:	100 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	100 kvm	24 månader

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från 1 januari 2017 ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 576 156 kr och planerat underhåll för 12 207 061 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 4 605 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av spillvattenledningar, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Investeringar
Väderstationen är monterad på taket på Segergatan 2 är nu driftsatt och full funktion.

Diverse utförda reparationer och underhåll
Balkongrenoveringar har utförts. Alla besiktningsanmärkningar är inte åtgärdade.

Nyuppkomna skador i rörisolering innehållande asbest blev inventerade och sanerade.

Maskiner i tvättstugor har blivit ersatta med ny utrustning.

Ny frigolit monterades och utvändig putsning blev utförd på hus 8A:s balkonggavlar i söder.

Diverse mindre stormskador blev åtgärdade.

Förvaltning

HSB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning t.om. 2016-06-30. Bredablick Förvaltning i Sverige AB tog över den ekonomiska förvaltningen f.r.om. 2016-07-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 april 2016, samt extra föreningsstämma 5 oktober 2016 med anledning av beslut om nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	18 904	18 785	18 702	17 945	17 986
Årets resultat	-6 746	5 013	4 230	1 964	558
Årets resultat exklusive avskrivningar	-4 284	7 527	6 768	4 513	3 111
Avsättning till underhållsfond	-4 605	-3 687	-3 610	-3 095	-2 547
Ianspråkstagande av underhållsfond	12 207	654	1 053	681	1 238
Resultat efter fondförändringar	856	1 980	1 673	-450	-751
Totalt eget kapital	22 608	29 355	24 341	20 111	18 147
Balansomslutning	45 599	52 104	50 773	56 235	56 228
Soliditet %	50	56	48	36	32
Likviditet %	148	300	186	242	194
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	512	507	507	491	491
Driftskostnad, kr / kvm	253	185	184	197	203
Ränta, kr / kvm	21	23	31	39	52
Snittränta (%)	3,17	3,41	3,83	3,43	4,36
Underhållsfond, kr / kvm	586	744	656	572	527
Lån, kr / kvm	660	683	801	1 129	1 198

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm (samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm) har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- (och eventuell lokalarea) som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Verksamhetsinriktning för styrelseåret 2016-2017
Genomföra underhåll av fastigheterna enligt ny upprättad underhållsplan av Bredablick, samt efter beslut i styrelsen. Inventering i våra hus för upprättande av underhållsplan har utförts av Bredablick. Översyn och avstämning av planen utförs kontinuerligt.

- Slutföra balkongrenoveringarna. Krönlisterna på våra fasader återstår. Listerna skall fasas så att inget vatten samlas på dem så att alger inte bildas.

- Att under 2017 genomföra renovering av våra parkeringsplatser. Fyra handikapplatser kommer att finnas. Elrör förläggs i mark för eventuella nya garagelängor och laddningsstolpar.

- Att efter utförda mätningar se över tätningsbehov runt burspråkens fönster.

- Att teckna kontrakt med Eon som utför borrningar i marken och installerar värmepumpsystem i våra fjärrvärmecentraler (fyra st).

- Planera och eventuellt påbörja våra stambyten.

- Grundplaneringen för utemiljöprojektet är klar. Endast detaljer återstår. Projektet med utemiljön beräknas utföras efter stambytena. Vid stambytet behöver vi utnyttja gräsmattorna för uppställning av mobila hus för byggarbetarna och för våra medlemmars sanitära behov.

- Efter undersökning av underhållskostnaderna för hissarna, 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.

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.

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

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

Styrelsens arbete
Under året hade styrelsen 19 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 fyra nummer.

Styrelsen var tillgänglig för medlemmarna vid extra stämma med informationsmöte i oktober.

Styrelsen behandlade 30 ansökningar om medlemskap i föreningen.

Styrelsen behandlade 8 ansökningar enligt föreningens stadgar § 39.

Styrelsen behandlade 2 ansökningar om uthyrning i andra hand.

Vid föreningsstämman 2016 lämnade Berit Vinberg Reisdal, Per-Olof Bengtsson, Katarina Elsässer och Erling Hansen styrelsen samt även sammankallande Eva Ekros Flygt lämnade sitt uppdrag i valberedningen. Tony Månsson, Gulli Mattsson och Lars Levau valdes in som styrelseledamot samt Roland Lundberg och Dennis Johannesson som suppleanter.

Avtalet med HSB om ekonomisk förvaltning blev uppsagt 2016-06-30 och Bredablick tog över den ekonomiska förvaltningen.

Förvaltning
Styrelsens undersökning visade att föreningens förvaltningskostander var för höga.
Föreningens egna förvaltning har avvecklades under året.
Styrelsen ägnade mycket tid åt personalfrågor och avvecklingen av förvaltningen.
Förfrågningsunderlag för våra fastigheters förvaltning utarbetades och skickades ut till fem förvaltningsföretag. Anbudsutvärdering utfördes.
Med bibehållen servicegrad/kvalité hade Bredablick lägsta pris.
Kontrakt skrevs med Bredablick före årsstämman i april.
Bredablick presenterade sig på stämman.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 1,1 %.
Månadsavgiften för kabel-tv sänktes från 70 kr per lgh till 35 kr per lgh 1 juli 2016. Avseende årsavgifterna för 2017 har de höjts med 1,3 % per 1 januari 2017.

Överlåtelser
Under 2016 har 42 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 489 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 492 medlemmar.

Medlemsmöten
Två medlemsmöten blev genomförda under 2016.

Ordinarie föreningsstämma den 28 april där 154 personer var närvarande, varav 134 var röstberättigade.
Förslaget på stadgeändring med anledning av att föreningen tecknade gemensam bostadstilläggsförsäkring bifölls. Detta var det första bifallna stämmobeslutet för stadgeändringen. Det andra beslutet togs vid extra stämma den 5 oktober. Ändringen av föreningens stadgar blev därefter godkänd av Bolagsverket.
Till föreningsstämman inkom 12 motioner .

Kollektivt bostadsrättstillägg infördes att börja gälla från den 1 januari 2017.

Det årliga informationsmötet den 5 oktober där cirka 100 personer var närvarande.
Styrelsen informerade och mötet diskuterade bl.a. om:
- delårsrapport 2016 i text och siffror
- fritidsverksamheter
- aktuella föreningsfrågor

Valberedningen redogjorde om sitt fortsatta arbete.

Avtal
Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk Förvaltning
Bredablick Förvaltning	Städning
Com hem	Kabel-TV
Storuman energi	El-avtal avseende volym
Landskrona Energi	Fjärrvärme
Securitas Sverige	Jour

Övrigt
Balkonggavlar vid hus 8 A kommer att målas under våren.

Rörelsedetektorer för tändning av belysning i källargångar kommer att monteras. Belysningen i entréer kommer att ses över.

Styrelsen är enig om att stambyte skall utföras. Ordföranden har presenterat ett förslag till förplanering.

Miljöförvaltningen i Landskrona årliga tillsynsavgift är betald. Förvaltningen har gjort ett besök.

Avtalet om snöjour kommer att omprövas.

Brf Kungens hemsida har löpande blivit uppdaterad.

Som fritidsaktiviteter har utbildningar i 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 nya stadgar kommer att tas fram.

Upphandling av parkeringsrenoveringarna har genomförts.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Insatser och upplåtelseavgifter	*Underhålls-fond*	*Balanserat Resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**1 510 805**	**21 607 855**	**1 222 566**	**5 013 309**
Disposition enligt föreningsstämma		3 032 800	1 980 509	-5 013 309
Avsättning till underhållsfond		4 605 000	-4 605 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 207 060	12 207 060	
Årets resultat				-6 746 179
Vid årets slut	**1 510 805**	**17 038 595**	**10 805 135**	**-6 746 179**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 203 075
Årets resultat före fondförändring	-6 746 179
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-4 605 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 207 060
Summa över/underskott	4 058 956

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**4 058 956**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	*1*	15 659 413	15 396 910
Övriga rörelseintäkter	*2*	3 094 505	3 388 250
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier		150 183	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		18 904 101	18 785 160
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-20 125 421	-6 726 460
Övriga externa kostnader	*6*	-814 446	-1 014 953
Personalkostnader	*7*	-1 661 117	-2 828 177
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-2 462 049	-2 513 965
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier		-	-40 528
Summa rörelsekostnader		-25 063 033	-13 124 083
Rörelseresultat		-6 158 932	5 661 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	21 585	29 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-608 832	-677 101
Summa finansiella poster		-587 247	-647 768
Resultat efter finansiella poster		-6 746 179	5 013 309
Årets resultat		-6 746 179	5 013 309

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	38 583 503	40 918 425
Maskiner och inventarier	*12*	278 016	486 960
Summa materiella anläggningstillgångar		38 861 519	41 405 385
Summa anläggningstillgångar		38 861 519	41 405 385
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 633	56 594
Övriga fordringar		139 487	8 969 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	97 680	382 038
Summa kortfristiga fordringar		250 800	9 408 161
Kassa och bank	*14*	6 486 248	1 290 259
Summa omsättningstillgångar		6 737 048	10 698 420
SUMMA TILLGÅNGAR		45 598 567	52 103 805

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Fond för yttre underhåll		17 038 595	21 607 855
Summa bundet eget kapital		18 549 400	23 118 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 805 135	1 222 566
Årets resultat		-6 746 179	5 013 309
Summa fritt eget kapital		4 058 956	6 235 875
Summa eget kapital		22 608 356	29 354 535
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*15,16*	18 544 250	19 189 750
Summa långfristiga skulder		18 544 250	19 189 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*15,16*	645 500	645 500
Leverantörsskulder		1 242 067	780 017
Skatteskulder		42 056	55 869
Övriga skulder		21 307	350 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	2 495 031	1 727 539
Summa kortfristiga skulder		4 445 961	3 559 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 598 567	52 103 805

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-6 158 932
Avskrivningar	2 462 050
	-3 696 882
Erhållen ränta	21 585
Erlagd ränta	-608 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-587 247**
Förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	212 391
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	886 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3 185 297**
Investeringverksamheten	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	81 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**81 817**
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-645 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-645 500**
Årets kassaflöde	**-3 748 980**
Likvida medel vid årets början	**10 235 228**
Likvida medel vid årets slut	**6 486 248**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

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. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader; inkl ackumulerade standardförbättringar	60 år
Markanläggningar	5-30 år
Inventarier	3-50 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter, bostäder	14 832 462	14 669 940
Hyror, lokaler	26 672	-
Hyror, p-platser/garage	646 920	648 720
Övriga objekt	153 359	78 250
Summa	**15 659 413**	**15 396 910**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
KabelTV-avgifter/Bredband	246 750	329 280
El	31 804	-
Uppvärmning	2 700 636	2 701 440
Överlåtelseavgifter	6 648	-
Övriga intäkter	90 625	115 636
Försäkringsersättningar	8 892	241 894
Övernattningslägenhet	9 150	-
Summa	**3 094 505**	**3 388 250**

Not 3 Reparationer

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Reparation	-	605 221
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	33 870	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 043	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 309	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 426	-
VA & sanitet, installationer	184 008	-
Värme, installationer	27 996	-
Ventilation, installationer	819	-
El, installationer	51 099	-
Hiss	125 432	-
Huskropp	2 513	-
Markytor	3 950	-
P-platser/garage	3 138	-
Vattenskador	58 613	-
Övrigt	940	-
Summa	**576 156**	**605 221**

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Planerat underhåll	-	740 385
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	121 526	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	63 038	-
Huskropp, balkonger	11 997 497	-
P-platser/garage	25 000	-
Summa	**12 207 061**	**740 385**

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskatt	497 056	477 064
Fastighetsförvaltning	1 904 642	148 538
Sotning	-	594
Besiktningskostnader	16 970	-
Bevakningskostnader	107 164	87 801
Snöröjning	35 125	50 698
Serviceavtal	38 478	16 512
Förbrukningsinventarier	16 154	-
Förbrukningsmaterial	115 424	26 730
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 438	-
El	563 690	529 159
Uppvärmning	2 183 076	2 106 361
Vatten och avlopp	976 825	1 002 950
Avfallshantering	485 567	471 199
Fastighetsförsäkring	175 728	168 744
Maskin och fordonsförsäkring	4 422	-
Kabel-TV	220 445	294 504
Summa	**7 342 204**	**5 380 854**

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	42 780	183 350
Programvaror	14 200	37 794
Kostnader för transportmedel	28 972	34 900
Resekostnader	-	81
Reklam och PR	-	1 188
Representation	2 449	12 934
Kontorsmateriel och trycksaker	18 010	48 975
Tele och post	29 281	36 787
Förvaltningskostnader	344 728	307 923
Revision	90 000	82 081
Självrisker vid skada	2 200	-
IT-tjänster	1 244	-
Övriga externa tjänster	210 467	236 028
Serviceavgifter till branschorganisationer	15 318	11 670
Övriga externa kostnader	14 797	21 242
Summa	**814 446**	**1 014 953**

Not 7 Arvoden

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. I samband med att föreningen köpte tjänsten teknisk förvaltning av Bredablick Förvaltning med start 2016-05-01 sades samtliga anställda upp. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvoden	221 500	179 500
Övriga kostnadsersättningar	5 506	4 161
Föreningsvald revisor *	19 475	8 400
Övriga arvoden	40 208	21 838
Löner till anställda	793 544	1 730 696
Utbildning	3 688	14 875
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-28 237	-57 414
Summa	**1 055 684**	**1 902 056**
Sociala avgifter	369 895	543 454
Övriga avgifter enligt lag och avtal	162 911	382 667
Pensionskostnader	72 627	-
Summa	**1 661 117**	**2 828 177**

* Avser 2015 & 2016 pga ändrad redovisningsprincip

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Byggnader och byggnadsinventarier	2 334 835	2 358 222
Maskiner och inventarier	127 214	155 743
Summa	**2 462 049**	**2 513 965**

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Ränteintäkter bank	21 329	29 191
Ränteintäkter, skattekonto	256	142
Summa	**21 585**	**29 333**

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01-2016-12-31	2015-01-01-2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	607 680	677 101
Räntekostnader för kortfristiga skulder	1 152	-
Summa	**608 832**	**677 101**

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	84 937 709	84 838 403
-Mark	6 051 025	6 051 025
-Markanläggningar	86 369	86 369
	91 075 103	90 975 797
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	181 250
-Utrangering		-81 944
	-	99 306
Utgående anskaffningsvärden	**91 075 103**	**91 075 103**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-50 070 309	-47 761 253
-Markanläggningar	-86 369	-86 369
	-50 156 678	-47 847 622
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 334 835	-2 358 222
-Utrangering		49 166
	-2 334 835	-2 309 056
Utgående avskrivningar	**-52 491 513**	**-50 156 678**
Redovisat värde	**38 583 503**	**40 918 425**
Varav		
Byggnader	32 532 478	34 867 400
Mark	6 051 025	6 051 025
Taxeringsvärden		
Bostäder	195 000 000	163 000 000
Lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	**195 000 000**	**163 000 000**
Varav byggnader	*145 000 000*	*129 000 000*

Not 12 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Installationer	2 633 539	2 751 498
-Utrangering	-862 700	-117 959
	1 770 839	2 633 539
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**1 770 839**	**2 633 539**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-2 146 579	-2 101 045
	-2 146 579	-2 101 045
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-127 214	-155 743
-Utrangeringar	780 883	110 209
	653 669	-45 534
Utgående avskrivningar	**-1 492 823**	**-2 146 579**
Redovisat värde	**278 016**	**486 960**
-Maskiner och inventarier	278 016	486 960

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Övriga förutbetalda kostnader	97 680	382 038
	97 680	**382 038**

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Transaktionskonto, Handelsbanken	5 779 130	-
Transaktionskonto, Swedbank	706 797	1 289 938
Transaktionskonto, Swedbank	321	321
	6 486 248	**1 290 259**

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	645 500	645 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 582 000	2 582 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 962 250	16 607 750
	19 189 750	**19 835 250**

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetslån	19 189 750	19 835 250
Summa	**19 189 750**	**19 835 250**

Låneinstitut	**Ränta**	**Rörligt/Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Swedbank hypotek	5,95 %	2018-04-25	4 845 000	-	-114 000	4 731 000
Swedbank hypotek	1,18 %	2019-09-25	3 010 000	-	-70 000	2 940 000
Swedbank hypotek	2,53 %	2017-02-27	6 420 250	-	-221 500	6 198 750
Swedbank hypotek	1,51 %	2021-12-22	5 560 000	-	-240 000	5 320 000
			19 835 250	**-**	**-645 500**	**19 189 750**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	321 871	-
Upplupna räntekostnader	63 422	-
Förutbetalda intäkter	1 572 168	1 514 897
Upplupna driftskostnader	456 849	-
Upplupna revisionsarvoden	73 565	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 156	212 642
	2 495 031	**1 727 539**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	64 136 000	64 136 000
Varav i eget förvar	29 575 000	29 575 000
Summa ställda säkerheter	**93 711 000**	**93 711 000**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

Landskrona 2017-04-12

Bengt Persson

Tony Månsson

Gulli Mattsson

Lars Levau

Leif Olsson

Marcus Mineur

Roland Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-12
Baker Tilly

Mats Törnros
Auktoriserad revisor

Roy Andersson
Föreningsrevisor

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 2016.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2016.

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 den 12 april 2017

Mats Törnros
Auktoriserad revisor

Roy Andersson
Av föreningen vald revisor

