Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona

Årsredovisning 2019

BRF KUNGEN

BREDABLICK FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Kungen i Landskrona

744000-1134

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen i Landskrona, 744000-1134, med säte i Landskrona, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande 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, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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	2021
Tony Månsson	Ledamot	2020
Gulli Mattsson	Ledamot	2021
Leif Olsson	Ledamot	2021
Lars Levau	Ledamot	2020
Therese Henriksson	Ledamot	2020
Frida Juhl	Ledamot	2021 (Avgått under året)
Styrelsesuppleanter		
Almin Piro	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Håkan Ärnflykt	Föreningsvald revisor	
Mats Törnros, Baker Tilly	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
Allen Pepic	Revisorssuppleant	
Valberedning		
Jan Appelholm	Sammankallande	
Birthe Persson		
Hazbije Dizdarevic		

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 adresser är Segergatan 2, 4, 6 och 8.

Brf Kungen i Landskrona friköpte tomterna år 2004.

Föreningen upplåter 392 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 133 garage, 305 parkeringsplatser, 104 cykelförråd och ett antal förråd med hyresrätt. Föreningen har dessutom 35 besöksparkeringar, en fritidslokal, hobbylokal/bibliotek, övernattningsrum samt en bastuanläggning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40 st	104 st	209 st	39 st

Total tomtarea:	70 999 kvm
Total bostadsarea:	28 960 kvm
Total lokalarea:	100 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	100 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Storuman Energi	Elavtal avseende volym
Landskrona Energi	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 429 245 kr och planerat underhåll för 679 336 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Bredablick Fastighetspartner.
Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 642 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 160 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tapp- och spillvattenledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

- Avtal om stambytet har tecknats med Teamab AB som blir vår totalentreprenör för stambytet.
- Avtal har tecknats med Landskrona Energi om fiber till våra fastigheter.
- Fiber till våra lägenheter ingår i stambytesentreprenaden.
- Avtal har tecknats med WSP i Lund om slutbesiktning av stambytet omfattande ventilation, vatten och sanitet samt elinstallationer.
- Arbetet med stambytet fick en bra start efter årsskiftet och Teamab AB har skött entreprenaden bra.
- Vitvarorna i våra tvättstugor byts ut löpande när de är utslitna.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019 har 44 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 43 överlåtelser).

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 494 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 505 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Ingen höjning av årsavgifterna har beslutats för 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Rörelsens intäkter	19 404	19 142	19 089	18 904
Resultat efter finansiella poster	5 790	2 026	2 418	-6 746
Förändring av underhållsfond	4 266	1 154	738	-7 602
Resultat efter fondförändringar	1 524	872	1 680	856
Soliditet %	70	61	54	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	537	526	518	512
Driftskostnad, kr / kvm	319	317	294	253
Ränta, kr / kvm	5	10	16	21
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	160	162	145	158
Lån, kr / kvm	351	461	638	660

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**1 510 805**	**18 930 518**	**4 585 353**	**2 026 248**
Disposition enligt föreningsstämma			2 026 248	-2 026 248
Avsättning till underhållsfond		4 642 000	-4 642 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-375 586	375 586	
Årets resultat				5 789 605
Vid årets slut	**1 510 805**	**23 196 932**	**2 345 187**	**5 789 605**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 611 601
Årets resultat före fondförändring	5 789 605
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-4 642 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	375 586
Summa över/underskott	8 134 792

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**8 134 792**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	16 394 610	16 056 256
Övriga rörelseintäkter	*3*	3 009 255	3 085 858
Summa rörelseintäkter		19 403 865	19 142 114
		19 403 865	19 142 114
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-429 245	-572 835
Planerat underhåll	*5*	-679 336	-3 558 937
Driftskostnader	*6*	-9 284 398	-9 200 129
Övriga kostnader	*7*	-673 978	-769 849
Personalkostnader	*8*	-364 621	-316 193
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-2 028 780	-2 403 384
Summa rörelsekostnader		-13 460 358	-16 821 327
Rörelseresultat		5 943 507	2 320 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter		422	759
Räntekostnader		-154 324	-295 298
Summa finansiella poster		-153 902	-294 539
Resultat efter finansiella poster		5 789 605	2 026 248
Resultat före skatt		5 789 605	2 026 248
Årets resultat		5 789 605	2 026 248

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	31 982 634	33 913 752
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	976 509	497 843
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	5 381 016	661 719
		38 340 159	35 073 314
Summa anläggningstillgångar		38 340 159	35 073 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	38
Övriga fordringar		40 585	40 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	338 882	349 277
		379 467	389 901
Kassa och bank	*13*	8 491 507	8 909 079
Summa omsättningstillgångar		8 870 974	9 298 980
SUMMA TILLGÅNGAR		47 211 133	44 372 294

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Underhållsfond		23 196 932	18 930 518
		24 707 737	20 441 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 345 187	4 585 353
Årets resultat		5 789 605	2 026 248
		8 134 792	6 611 601
Summa eget kapital		32 842 529	27 052 924
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	4 480 000	12 864 250
		4 480 000	12 864 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	5 714 250	531 500
Leverantörsskulder		2 469 029	2 291 400
Skatteskulder		72 412	43 119
Övriga skulder		102 019	99 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	1 530 894	1 489 866
		9 888 604	4 455 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 211 133	44 372 294

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 943 507	2 320 787
Avskrivningar	2 028 780	2 403 384
	7 972 287	**4 724 171**
Erhållen ränta	422	759
Erlagd ränta	-154 324	-295 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**7 818 385**	**4 429 632**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	10 434	1 186
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	250 734	824 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 079 553**	**5 255 036**
Investeringverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 295 625	-999 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 295 625**	**-999 115**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-3 201 500	-5 148 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 201 500**	**-5 148 500**
Årets kassaflöde	**-417 572**	**-892 579**
Likvida medel vid årets början	**8 909 079**	**9 801 658**
Likvida medel vid årets slut	**8 491 507**	**8 909 079**

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i SEK om inget annat anges.

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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	10-120 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	3-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Årsavgifter bostäder	15 539 388	15 227 394
Hyror lokaler	40 002	40 008
Hyror p-platser/garage	659 054	647 313
Övriga objekt	156 166	141 541
Summa	**16 394 610**	**16 056 256**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
TV och bredband	164 641	164 641
Uppvärmning	2 701 441	2 701 441
Debiterade tillval	37 638	37 634
Övernattningslägenhet	22 593	21 750
Överlåtelseavgifter	39 217	38 458
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 492	758
Övriga intäkter	40 233	96 178
Försäkringsersättningar	-	24 998
Summa	**3 009 255**	**3 085 858**

Not 4 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 607	151 699
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 248	33 237
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	74 560	57 620
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 701	20 288
VA & sanitet, installationer	25 621	20 991
Värme, installationer	22 856	20 170
Ventilation, installationer	-	11 394
El, installationer	24 221	33 677
Hiss	117 032	85 681
Övriga installationer	-	1 950
Huskropp	58 398	18 180
P-platser/garage	-	1 238
Vattenskador	-	111 197
Övrigt	-	5 513
Summa	**429 245**	**572 835**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 781	85 891
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 688	233 200
Övrigt, gemensamma utrymmen	303 750	-
VA & sanitet, installationer	51 286	322 133
Tele/TV/porttelefon, installationer	17 385	331 250
Övriga installationer	14 534	-
Huskropp, fasader	-	912 636
Huskropp, balkonger	19 663	-
Markytor	209 625	1 566 366
P-platser/garage	33 625	107 461
Summa	**679 336**	**3 558 937**

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	592 184	524 104
Teknisk förvaltning	3 190 609	3 110 632
Fastighetsförvaltning utöver avtal	65 705	27 342
Städning	825	450
Besiktningskostnader	40 501	22 724
Bevakningskostnader	104 554	101 098
Snöröjning	45 859	110 329
Serviceavtal	145 297	151 764
Förbrukningsinventarier	-	7 229
Förbrukningsmaterial	172 624	127 804
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 049	-
El	707 281	699 235
Uppvärmning	2 190 097	2 157 623
Vatten och avlopp	1 136 779	1 092 141
Avfallshantering	460 672	464 863
Försäkringar	257 171	252 127
Systematiskt brandskyddsarbete	4 130	212 246
Kabel-TV	142 050	141 484
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	22 012	-3 065
Summa	**9 284 398**	**9 200 129**

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	84 314	572
Resekostnader	48	369
Kontorsmaterial och trycksaker	10 102	12 845
Tele och post	3 300	3 361
Ekonomisk förvaltning	323 100	315 001
Övriga förvaltningskostnader	141 167	270 202
Revision	80 213	85 590
Jurist- och advokatkostnader	-	48 156
Bankkostnader	7 355	6 621
IT-tjänster	3 391	3 280
Övriga externa tjänster	6 031	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 910	11 670
Övriga externa kostnader	3 048	9 057
Summa	**673 978**	**769 849**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	232 400	227 500
Övriga kostnadsersättningar	-	74
Föreningsvald revisor	11 375	11 200
Övriga arvoden	40 182	23 843
Utbildning	3 556	-
Summa	**287 513**	**262 617**
Sociala avgifter	77 108	53 576
Summa	**364 621**	**316 193**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Byggnader	1 931 118	2 334 920
Inventarier, maskiner och installationer	97 662	68 464
Summa	**2 028 780**	**2 403 384**

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	84 937 709	84 937 709
-Mark	6 051 025	6 051 025
-Markanläggningar	86 369	86 369
-Pågående nyanläggningar	661 719	-
	91 736 822	91 075 103
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	4 719 297	661 719
	4 719 297	661 719
Utgående anskaffningsvärden	**96 456 119**	**91 736 822**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-57 074 982	-54 740 062
-Markanläggningar	-86 369	-86 369
	-57 161 351	-54 826 431
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 931 118	-2 334 920
	-1 931 118	-2 334 920
Utgående avskrivningar	**-59 092 469**	**-57 161 351**
Redovisat värde	**37 363 650**	**34 575 471**
Varav		
Byggnader	25 931 609	27 862 727
Mark	6 051 025	6 051 025
Pågående nyanläggningar	5 381 016	661 719
Taxeringsvärden		
Bostäder	230 240 000	195 000 000
Totalt taxeringsvärde	**230 240 000**	**195 000 000**
Varav byggnader	*166 377 000*	*145 000 000*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 108 235	1 770 839
	2 108 235	1 770 839
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	576 328	337 396
	576 328	337 396
Utgående anskaffningsvärden	**2 684 563**	**2 108 235**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 610 392	-1 541 928
	-1 610 392	-1 541 928
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-97 662	-68 464
	-97 662	-68 464
Utgående avskrivningar	**-1 708 054**	**-1 610 392**
Redovisat värde	**976 509**	**497 843**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda kostnader	338 882	349 277
Summa	**338 882**	**349 277**

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	7 754 070	8 162 071
Transaktionskonto Swedbank	737 437	747 008
Summa	**8 491 507**	**8 909 079**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 714 250	531 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 480 000	2 126 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 738 250
Summa	**10 194 250**	**13 395 750**

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetslån	10 194 250	13 395 750
Summa	**10 194 250**	**13 395 750**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Löst	-	2 800 000	-	2 800 000	-
Swedbank	1,36 %	2021-02-25	5 755 750	-	221 500	5 534 250
Swedbank	1,51 %	2021-12-22	4 840 000	-	180 000	4 660 000
Summa			**13 395 750**	**-**	**3 201 500**	**10 194 250**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	263 258	194 306
Upplupna räntekostnader	30 130	36 847
Förutbetalda intäkter	684 747	656 686
Upplupna revisionsarvoden	70 000	70 000
Upplupna driftskostnader	482 759	532 027
Summa	**1 530 894**	**1 489 866**

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Pantbrev i fastigheten	64 136 000	64 136 000
varav i eget förvar	29 575 000	29 575 000

Underskrifter

Landskrona, 2020 -05-26

Bengt Persson
Styrelseordförande

Tony Månsson

Gulli Mattsson

Leif Olsson

Lars Levau

Therese Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -05-26
Baker Tilly

Mats Törnros
Auktoriserad revisor

Håkan Arnflykt
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen i Landskrona för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungen i Landskrona för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 26/5 2020

Mats Törnros
Auktoriserad revisor

Håkan Arnflykt
Lekmannarevisor

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

