

Brf Kungen i Landskrona

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Kungen i Landskrona
744000-1134
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-4
5
6-7
8
9-16
16



Handwritten signatures and initials:
G.M.
P.R.
I.B.
TH
A.P.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen i Landskrona, 744000-1134, med säte i Landskrona, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Almin Piro	Ordförande	2022
Tony Månsson	Ledamot	2022
Therese Henriksson	Ledamot	2022
Arne Jönsson	Ledamot	2022
Gulli Mattsson	Ledamot	2023
Håkan Wastrell	Ledamot	2023
Eva Bengtsson	Ledamot	2023 (avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Bella Sadbere Vrella	Suppleant	2022 (avgått under året)
----------------------	-----------	--------------------------

Ordinarie revisorer

Ingrid Bengtsson Rijavek	Medlemsrevisor	2023
Mats Törnros, Baker Tilly AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

Jan Appelholm	Sammanställande
Hazbije Dizdarevic	

Firmateckning

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

MS.M
AR
TH
AP

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Landskrona Bonden 3, Kungen 6, Kungen 7 och Kungen 8 i Landskrona stad 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 samt ett antal förråd med hyresrätt. Föreningen har dessutom 35 besöksparkeringar, 1 fritidslokal, hobbylokal/bibliotek, övernattningsrum samt en bastuanläggning.

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	100 kvm

Fastighetsinformation

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Storuman Energi	Elavtal avseende volym
Landskrona Energi	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Driftoptimering i Sverige	Serviceavtal ventilation
Elis Textil Service	Serviceavtal entrémattor

Handwritten signatures and initials: JH, S.M, 162, TM, A.P.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 589 728 kr och planerat underhåll för 575 884 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 659 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 57 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

- Stambytet fortlöper enligt tidsplan.
- Förfrågningsunderlag för hissbyte är utskickat till entreprenörer.
- Arbete för laddstolpar pågår. Styrelsen inväntar besked från Landskrona Energi för att gå vidare med arbetet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 48 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 30 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 504 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 502 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 har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2022 med 2 %.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "S.M.", "P.J.", "J.H.", "T.M.", and "A.P."

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	19 430	19 108	19 404	19 142
Resultat efter finansiella poster	5 006	5 339	5 790	2 026
Förändring av underhållsfond	1 083	1 226	4 266	1 154
Resultat efter fondförändringar	3 923	4 113	1 524	872
Soliditet %	31	41	70	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	547	537	537	526
Driftskostnad, kr / kvm	347	321	319	317
Ränta, kr / kvm	14	10	5	10
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	57	58	160	162
Lån, kr / kvm	3 083	1 709	351	461
Snittränta (%)	0,44	0,58	1,51	2,20

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean 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	24 422 663	6 909 061	5 338 941
Disposition enligt föreningsstämma			5 338 941	-5 338 941
Avsättning till underhållsfond		1 659 000	-1 659 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-575 884	575 884	
Årets resultat				5 006 424
Vid årets slut	1 510 805	25 505 779	11 164 886	5 006 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 248 002
Årets resultat före fondförändring	5 006 424
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 659 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	575 884
Summa över/underskott	16 171 310

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

16 171 310

Föreningen har ett pågående stambyte som förväntas pågå till år 2023. Stambytet kommer att aktiveras, enligt regelverket K3, och avskrivningar kommer att belasta resultaträkningen först när arbetet är klart. Under tiden bokförs dessa kostnader på balansräkningen, vilket innebär att föreningens resultat inte belastas och därmed är väldigt bra. Föreningens resultat kommer att påverkas då räntorna, på de lån tagna i samband med stambytet, betalas samt att avskrivningar påbörjas på det då aktiverade stambytet.

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

Handwritten signatures and initials: H/S.M, R27, TH, A.7

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	16 721 116	16 397 337
Övriga rörelseintäkter	3	2 708 502	2 710 956
Summa rörelseintäkter		19 429 618	19 108 293
		19 429 618	19 108 293
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-589 728	-607 604
Planerat underhåll	5	-575 884	-468 269
Driftskostnader	6	-10 037 296	-9 329 883
Övriga kostnader	7	-687 415	-565 969
Personalkostnader	8	8 197	-415 273
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 149 712	-2 093 838
Summa rörelsekostnader		-14 031 838	-13 480 836
Rörelseresultat		5 397 780	5 627 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter		789	491
Räntekostnader		-392 145	-289 007
Summa finansiella poster		-391 356	-288 516
Resultat efter finansiella poster		5 006 424	5 338 941
Resultat före skatt		5 006 424	5 338 941
Årets resultat		5 006 424	5 338 941

HWS.M
FRJ
TH
AP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	28 560 447	30 051 605
Inventarier, maskiner och installationer	11	904 535	853 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	89 181 212	47 012 001
		118 646 194	77 916 892
Summa anläggningstillgångar		118 646 194	77 916 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 441	-259
Övriga fordringar		91 250	40 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	419 924	387 364
		530 615	427 690
Kassa och bank	13	20 510 059	15 122 444
Summa omsättningstillgångar		21 040 674	15 550 134
SUMMA TILLGÅNGAR		139 686 868	93 467 026

H.W. S.M.
AB 182
TH AP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Underhållsfond		25 505 779	24 422 663
		27 016 584	25 933 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 164 886	6 909 061
Årets resultat		5 006 424	5 338 941
		16 171 310	12 248 002
Summa eget kapital		43 187 894	38 181 470
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	8 809 750	49 151 250
		8 809 750	49 151 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	80 461 500	521 500
Leverantörsskulder		4 698 016	3 707 699
Skatteskulder		52 035	76 556
Övriga skulder		116 676	108 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 360 997	1 719 984
		87 689 224	6 134 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 686 868	93 467 026

MW G.M.
 FPG IBL
 JH TR
 AP

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 397 780	5 627 457
Avskrivningar	2 149 712	2 093 838
	7 547 492	7 721 295
Erhållen ränta	789	491
Erlagd ränta	-392 145	-289 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	7 156 136	7 432 779
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-102 925	-47 964
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 614 918	1 438 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 668 129	8 823 008
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 879 014	-41 670 571
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 879 014	-41 670 571
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Uptagna lån	49 437 375	40 000 000
Amortering av låneskulder	-9 838 875	-521 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 598 500	39 478 500
Årets kassaflöde	5 387 615	6 630 937
Likvida medel vid årets början	15 122 444	8 491 507
Likvida medel vid årets slut	20 510 059	15 122 444

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

AM G.M
197 BM
JH TH
AP

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Markanläggningar

Inventarier, maskiner och installationer

10-120 år
30 år
3-50 år

AM S.M
PRJ
TH
AP

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	15 849 912	15 539 388
Hyror lokaler	40 000	41 000
Hyror p-platser/garage	661 388	659 135
Övriga objekt	169 816	157 814
Summa	16 721 116	16 397 337

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	164 641	164 641
Uppvärmning	2 401 441	2 401 440
Debiterade tillval	37 642	37 642
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	8 350	21 750
Överlåtelseavgifter	48 713	44 674
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 367	448
Övriga intäkter	43 348	40 361
Summa	2 708 502	2 710 956

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 039	70 340
Armaturer, gemensamma utrymmen	23 421	34 080
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 099	56 753
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 810
VA & sanitet, installationer	6 880	67 337
Värme, installationer	17 908	40 298
Ventilation, installationer	17 624	16 112
El, installationer	14 243	15 920
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 875	1 881
Hiss	173 866	114 851
Övriga installationer	-	6 323
Huskropp	70 854	69 541
Vattenskador	174 281	112 358
Brandskador	16 638	-
Summa	589 728	607 604

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	82 898
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 250	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	43 326
VA & sanitet, installationer	26 000	-
Huskropp, fasader	-	230 096
Markytor	529 634	111 949
Summa	575 884	468 269

W/S.M
R3
TH
AH

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	624 328	612 568
Teknisk förvaltning	3 300 232	3 249 863
Besiktningkostnader	29 370	47 615
Bevakningskostnader	225 952	17 073
Snöröjning	134 153	17 838
Serviceavtal	168 167	154 455
Förbrukningsmaterial	86 014	190 581
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 266	11 572
El	965 996	680 647
Uppvärmning	2 282 545	2 173 050
Vatten och avlopp	1 261 457	1 270 224
Avfallshantering	475 197	465 230
Försäkringar	309 759	267 441
Systematiskt brandskyddsarbete	2 619	6 100
Kabel-TV	143 499	142 554
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	22 743	23 072
Summa	10 037 296	9 329 883

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	47 792	15 827
Kostnader för transportmedel	-	209
Resekostnader	-	130
Kontorsmaterial och trycksaker	7 454	9 548
Tele och post	4 125	3 300
Förvaltningskostnader	457 228	427 919
Revision	77 651	75 406
Jurist- och advokatkostnader	29 164	2 053
Bankkostnader	13 404	1 900
IT-tjänster	4 396	5 081
Övriga externa tjänster	27 822	9 056
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 390	12 140
Övriga externa kostnader	5 990	3 400
Summa	687 415	565 969

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'G.M.' and 'AP'.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	186 026	236 500
Föreningsvald revisor	10 000	11 200
Valberedning	4 500	-
Övriga arvoden	67 986	82 528
Justering skuld styrelsearvode	-245 118	-
Summa	23 394	330 228
Sociala avgifter	59 736	85 045
Justering skuld sociala avgifter	-91 327	-
Summa	-8 197	415 273

Enligt föreningsstämman 2021 beviljades styrelsen arvode på upp till 5 prisbasbelopp, vilket motsvarar 238 000 kr. Tidigare år har mellanskillnaden mellan beslutade styrelsearvoden och faktiskt utbetalt styrelsearvode felaktigt stått kvar som en skuld till styrelsen i balansräkningen. Skulden är rättad i bokslutet 2021, då dessa styrelsearvoden aldrig kommer att betalas ut.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 979 908	1 931 029
Inventarier, maskiner och installationer	169 804	162 809
Summa	2 149 712	2 093 838

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	84 937 708	84 937 708
-Mark	6 051 025	6 051 025
-Markanläggningar	86 369	86 369
-Pågående nyanläggningar	47 012 001	5 381 016
	138 087 103	96 456 118
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	488 750	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	42 169 211	41 630 985
	42 657 961	41 630 985
Utgående anskaffningsvärden	180 745 064	138 087 103
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-60 937 128	-59 006 099
-Markanläggningar	-86 369	-86 369
	-61 023 497	-59 092 468
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 979 908	-1 931 029
	-1 979 908	-1 931 029
Utgående avskrivningar	-63 003 405	-61 023 497
Redovisat värde	117 741 659	77 063 606
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 509 422	24 000 580
Mark	6 051 025	6 051 025
Pågående nyanläggningar	89 181 212	47 012 001
Taxeringsvärden		
Bostäder	225 000 000	225 000 000
Lokaler	5 240 000	5 240 000
Totalt taxeringsvärde	230 240 000	230 240 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>166 377 000</i>	<i>166 377 000</i>

Handwritten signatures and initials: AN, S, M, 102, TH, AP, JH.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 489 269	2 684 563
	2 489 269	2 684 563
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	221 053	-195 294
	221 053	-195 294
Utgående anskaffningsvärden	2 710 322	2 489 269
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 870 863	-1 708 054
	-1 870 863	-1 708 054
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-169 804	-162 809
	-169 804	-162 809
Utgående avskrivningar	-2 040 667	-1 870 863
Redovisat värde	904 535	853 286

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	419 924	387 364
Summa	419 924	387 364

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	20 504 303	14 396 008
Transaktionskonto Swedbank	5 756	726 436
Summa	20 510 059	15 122 444

KW S, M
FRJ
JH
AD

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	80 461 500	521 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 809 750	49 151 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	89 271 250	49 672 750

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	89 271 250	49 672 750
Summa	89 271 250	49 672 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lån löst	Lån löst	5 312 750	-	5 312 750	-
Swedbank	Lån löst	Lån löst	4 360 000	-	4 360 000	-
SEB*	0,38 %	2022-03-28	20 000 000	-	-	20 000 000
SEB*	0,24 %	2022-10-28	20 000 000	-	-	20 000 000
SEB*	0,40 %	2022-04-28	-	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek	0,80 %	2025-03-01	-	5 257 375	166 125	5 091 250
SEB*	0,24 %	2022-10-28	-	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek	0,85 %	2025-12-30	-	4 180 000	-	4 180 000
Summa			49 672 750	49 437 375	9 838 875	89 271 250

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 056	344 032
Upplupna räntekostnader	16 181	21 678
Förutbetalda intäkter	1 591 758	764 207
Upplupna revisionsarvoden	64 000	65 000
Upplupna driftskostnader	670 002	525 067
Summa	2 360 997	1 719 984

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

AW S. MBR
ARJ
OK
A.P.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	91 825 000	64 136 000
Summa ställda säkerheter	91 825 000	64 136 000
I eget förvar	29 575 000	29 575 000

Underskrifter

Landskrona, 2022-04-25



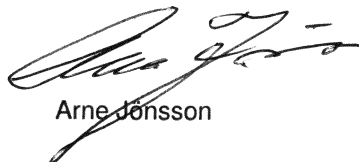
Almin Piro
Styrelseordförande



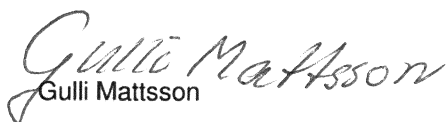
Tony Månsson



Therese Henriksson



Arne Jönsson



Gulli Mattsson



Håkan Wastrell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25



Mats Törnros
Auktoriserad revisor



Ingrid Bengtsson Rijavek
Medlemsrevisor

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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2021 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.

Landskrona den 25 april 2022

Lbj-Rj-

Ingrid Bengtsson Rijavec

Lekmannarevisor



Mats Törnros

Auktoriserad revisor

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 som 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 revisor regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna 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 ianspråk tas 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 driftkostnader, 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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

