



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsurnan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungurnan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2063.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kronodal. Föreningens andel är 7,7 procent. Samfälligheten förvaltar vägar och grönområden inom Granvik och Kronodal i Höllviken.

Styrelsen

Erling Willy Henning Midlöv	Ordförande
Arne Lennart Bramsved	Ledamot
Ann-Lis Margareta Lexryd	Ledamot
Paulina Olsson	Ledamot

Sven Bertil Gustaf Heinemyr	Suppleant
Gull-Britt Ingegärd Ohlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Valberedning

Bertil Larsson
Håkan Magnusson
Marianne Schultz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 22:410	2009	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen, värmepanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 6 flerbostadshus.

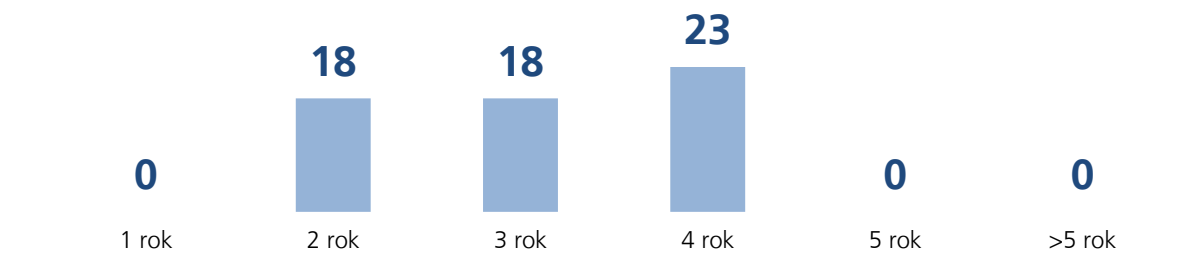
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 040 m², varav 5 040 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2063.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppsättning av staket vid föreningens gräns mot öster	2020
Stenläggning och plantering vid uppfart till hus nr 9 och 11 samt till hus nr 5 och 7	2020
Renovering av värmecentraler i hus nr 9 och nr 11	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2063.

Inga större underhåll planeras närmsta åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Se fondnot.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Se lånenota.

Årsavgiften planeras vara oförändrad närmsta året.

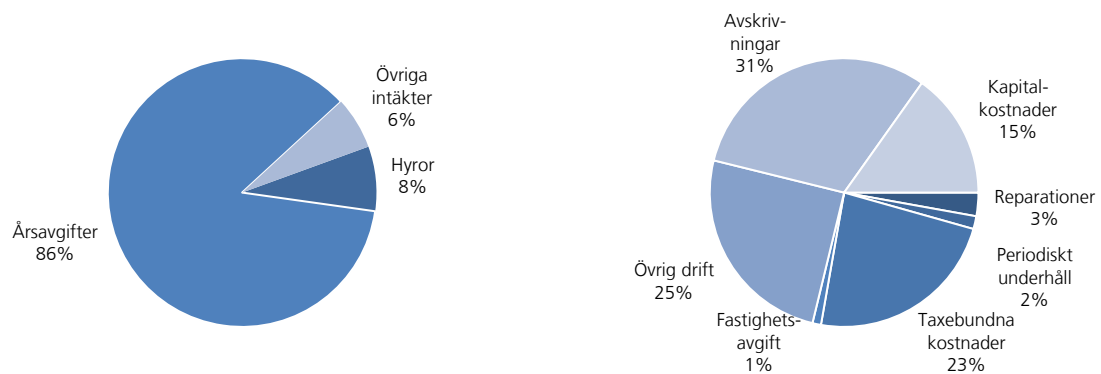
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 541 546	3 323 226
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 482 863	3 469 662
Finansiella intäkter	11	9
Ökning av kortfristiga skulder	9 805	0
	3 492 679	3 469 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 115 117	2 256 626
Finansiella kostnader	595 225	682 257
Ökning av kortfristiga fordringar	113 999	7 688
Minskning av långfristiga skulder	198 210	173 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	131 580
	3 022 551	3 251 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 011 674	3 541 546
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	470 128	218 320

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya reviderade stadgar för föreningen godkändes av stämman 2020-06-30

Nya riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andrahand antogs av styrelsen vid möte 2020-09-03

Föreningens första ärende i Hyresnämnden gällande andrahandsuthyrning av lägenhet hölls 2020-10-07. Ärendet gällde en överklagan av styrelsens beslut att inte tillåta fortsatt andrahandsuthyrning av lägenhet. Hyresnämnden höll fast vid styrelsens beslut och avlog ansökan om fortsatt andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	594	594	594
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 006	7 046	7 080	7 109
Elkostnad/m ² totalyta	29	28	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	86	79	96	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	50	47	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	135	154	162
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-442	-684	-627	-549
Nettoomsättning (tkr)	3 440	3 428	3 429	3 423

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 040 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	148 511 000	0	0	148 511 000
Upplåtelseavgifter	7 623 000	0	0	7 623 000
Fond för yttre underhåll	2 265 239	309 000	-410 961	2 367 200
S:a bundet eget kapital	158 399 239	309 000	-410 961	158 501 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 223 437	-309 000	-272 716	-4 641 721
Årets resultat	-441 932	-441 932	683 677	-683 677
S:a ansamlad förlust	-5 665 369	-750 932	410 961	-5 325 398
S:a eget kapital	152 733 870	-441 932	0	153 175 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-441 932
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 914 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-309 000
summa balanserat resultat	-5 665 369

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

60 042
-5 605 327

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 440 375	3 427 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 488	41 820
Summa rörelseintäkter		3 482 863	3 469 662
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 900 701	-2 085 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 491	-101 762
Personalkostnader	Not 6	-67 925	-69 097
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 214 464	-1 214 464
Summa rörelsekostnader		-3 329 581	-3 471 091
RÖRELSERESULTAT		153 282	-1 429
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 225	-682 257
Summa finansiella poster		-595 214	-682 248
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-441 932	-683 677
ÅRETS RESULTAT		-441 932	-683 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	184 401 248	185 615 713
Summa materiella anläggningstillgångar	184 401 248	185 615 713
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	184 401 248	185 615 713
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 024 030	3 530 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	172 409	81 330
Summa kortfristiga fordringar	4 196 499	3 612 122
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	57 220	57 470
Summa kassa och bank	57 220	57 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 253 719	3 669 592
SUMMA TILLGÅNGAR	188 654 967	189 285 304

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 134 000	156 134 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 265 239	2 367 200
Summa bundet eget kapital		158 399 239	158 501 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 223 437	-4 641 721
Årets resultat		-441 932	-683 677
Summa fritt eget kapital		-5 665 369	-5 325 398
SUMMA EGET KAPITAL		152 733 870	153 175 802
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 138 000	24 055 490
Summa långfristiga skulder		20 138 000	24 055 490
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 173 200	11 453 920
Leverantörsskulder		73 474	98 631
Skatteskulder		82 718	80 004
Övriga skulder		32 425	1 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	421 280	420 106
Summa kortfristiga skulder		15 783 097	12 054 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 654 967	189 285 304

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 993 628	2 993 628
Hyror garage moms	23 200	0
Hyror parkering	56 633	54 000
Hyror garage	191 000	213 500
Bredbandsintäkter	147 264	147 264
Gemensamhetslokal	300	1 800
Avgift andrahandsuthyrning	23 100	10 800
Gästlägenhet	5 250	6 850
Öresutjämning	0	0
	3 440 375	3 427 842

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	908	0
Övriga intäkter	41 580	41 820
	42 488	41 820

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	125 783	124 703
	Fastighetsskötsel beställning	6 667	6 608
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	192 500	210 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 282	4 320
	Snöröjning/sandning	24 050	9 630
	Städning enligt beställning	0	2 704
	Hissbesiktning	8 700	8 464
	Gemensamma utrymmen	1 585	0
	Sophantering	12 407	4 734
	Gård	23 698	673
	Serviceavtal	65 297	78 667
	Förbrukningsmateriel	4 342	12 784
	Teleport/hissanläggning	15 256	0
		501 566	463 286
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	2 470	0
	Entré/trapphus	5 069	0
	Lås	11 497	0
	VVS	17 413	14 408
	Värmeanläggning/undercentral	5 294	22 291
	Ventilation	0	8 945
	Elinstallationer	3 487	1 031
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 883	0
	Tak	0	2 840
	Balkonger/altaner	11 552	0
	Mark/gård/utemiljö	47 826	0
	Garage/parkering	3 750	8 360
		110 241	57 875
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	60 042	0
	Mark/gård/utemiljö	0	53 849
	Garage/parkering	0	357 112
		60 042	410 961
	Taxebundna kostnader		
	El	148 462	143 498
	Gas	432 055	399 816
	Vatten	257 155	253 490
	Sophämtning/renhållning	82 127	68 870
		919 799	865 674
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 322	46 785
	Samfällighetsavgift	53 000	53 000
	Bredband	162 605	147 594
		266 927	247 379
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 126	40 592
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 900 701	2 085 767

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	306
	Medlemsinformation	2 826	0
	Juridiska åtgärder	29 219	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 500
	Föreningskostnader	1 238	1 821
	Fritids- och trivselkostnader	550	0
	Förvaltningsarvode	77 567	74 524
	Administration	5 180	8 611
	Korttidsinventarier	7 483	0
	Konsultarvode	9 078	0
	Vidarefakturerade kostnader	-4 750	0
		146 491	101 762
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 000	63 360
	Sociala kostnader	7 925	5 737
		67 925	69 097
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 214 464	1 214 464
		1 214 464	1 214 464
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	193 353 000	193 353 000
	Utgående anskaffningsvärde	193 353 000	193 353 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 737 287	-6 522 823
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 214 464	-1 214 464
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 951 752	-7 737 287
	Planenligt restvärde vid årets slut	184 401 248	185 615 713
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 032 000	47 032 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		115 000 000	115 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	115 000 000	115 000 000
		115 000 000	115 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	47 896	46 716	
	Klientmedel hos SBC	3 954 454	3 484 076	
	Fordringar kreditfakturor	21 680	0	
		4 024 030	3 530 792	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	53 550	51 322	
	Bredband	0	12 508	
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	17 500	
	Swedbank	118 859	0	
		172 409	81 330	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	2 367 200	2 058 200	
	Reservering enligt stadgar	309 000	309 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-410 961	0	
	Vid årets slut	2 265 239	2 367 200	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,260 %	6 207 560	6 280 720	2027-08-25
	Swedbank 1,490 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-23
	Swedbank 1,230 %	5 000 000	5 000 000	2025-04-25
	Swedbank 1,660 %	9 103 640	9 228 690	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut	35 311 200	35 509 410	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-15 173 200	-11 453 920	
		20 138 000	24 055 490	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 445 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 320 000	40 320 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	106 236	151 008
	Avgifter och hyror	290 034	269 098
	Swedbank	25 010	0
		421 280	420 106

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Yttre fasadarbete i forma av rengöring och ytbehandling av betong på balkongernas kortsidor.

Styrelsens underskrifter

HÖLLVIKEN den 5 / 5 2021



Erling Willy Henning Midlöv
Ordförande



Arne Lennart Bramsved
Ledamot



Ann-Lis Margareta Lexryd
Ledamot



Paulina Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021
Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsurban med org. nr 769617-7612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsurban för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kungsurnan för år 2020, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö den 25 / 5 / 2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 993 000	2 993 628	2 995 000
Hyror garage moms	33 000	23 200	0
Hyror parkering	59 000	56 633	42 000
Hyror garage	186 000	191 000	222 000
Bredbandsintäkter	147 000	147 264	147 000
Gemensamhetslokal	4 000	300	4 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	23 100	10 000
Gästlägenhet	6 000	5 250	6 000
Öresutjämning	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	908	0
Övriga intäkter	0	41 580	42 000
	3 428 000	3 482 863	3 468 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-130 000	-125 783	-125 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-6 667	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-350 000	-192 500	-205 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-31 000	-21 282	-25 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-24 050	-25 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Sotning	0	0	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	0
Hissbesiktning	-9 000	-8 700	-8 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 585	0
Sophantering	-7 000	-12 407	0
Gård	-12 000	-23 698	0
Serviceavtal	-82 000	-65 297	-85 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-4 342	-80 000
Teleport/hissanläggning	0	-15 256	0
	-776 000	-501 566	-565 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-48 000
Sophantering/återvinning	0	-2 470	0
Entré/trapphus	0	-5 069	0
Lås	0	-11 497	0
VVS	0	-17 413	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 294	0
Elinstallationer	0	-3 487	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 883	0
Balkonger/altaner	0	-11 552	0
Mark/gård/utemiljö	0	-47 826	0
Garage/parkering	0	-3 750	0
	-75 000	-110 241	-48 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-60 042	0
	0	-60 042	0
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-148 462	-155 000
Gas	-416 000	-432 055	-490 000
Vatten	-254 000	-257 155	-250 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-82 127	-80 000
	-892 000	-919 799	-975 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-51 322	-45 000
Samfällighetsavgift	-56 000	-53 000	-53 000
Bredband	-160 000	-162 605	-151 000
	-270 000	-266 927	-249 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-42 126	-40 000
	-41 000	-42 126	-40 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 225	0
Medlemsinformation	0	-2 826	0
Juridiska åtgärder	0	-29 219	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 238	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	-35 000	-550	-16 000
Förvaltningsarvode	-79 000	-77 567	-70 000
Administration	-9 000	-5 180	-15 000
Korttidsinventarier	0	-7 483	0
Konsultarvode	0	-9 078	0
Vidarefakturerade kostnader	0	4 750	0
	-144 000	-146 491	-148 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-4 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-7 925	-10 000
	-87 000	-67 925	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 215 000	-1 214 464	-1 215 000
	-1 215 000	-1 214 464	-1 215 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 500 000	-3 329 581	-3 310 000
RÖRELSERESULTAT	-72 000	153 282	158 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-553 000	-595 222	-628 000
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-553 000	-595 214	-628 000
RESULTAT	-625 000	-441 932	-470 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se