
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Kungsbron 8
Org nr: 769606-0958



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

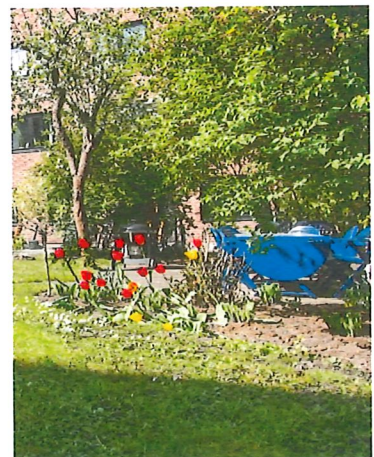
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kungsbron 8 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-06.

Föreningen har sitt säte Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på stort underhåll av lokalerna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre underhållskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 411% till 36%.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 411% till 263%.

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -59 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 174 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Palmqvist 15 i Karlskrona kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter som är uppförd 1938.

Fastighetens adress är Alamedan 8 A och B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova AB

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	9
3 rum och kök	9
4 rum och kök	4
5 rum och kök	4

Total tomtarea	991 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 089 m ²
Bostäder hyresrätt	115 m ²
Total bostadsarea	2 204 m ²
Total lokalarea	174 m ²

Årets taxeringsvärde	27 347 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 347 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Grease&Peace Barbershop	49
SickBoys Tattoo	125

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 155 tkr och planerat underhåll för 599 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2006	Helt nytt system
Badrum	2006	Samtliga helrenoverade, nya våtskikt
Elstambyte	2006	Uppgradering till 3fas
Fjärrvärme	2007	Byte till fjärrvärme
Fönsterbyte	2008	Samtliga lägenhetsfönster
Ventilation, rensning	2009	Tagit bort rester av tegelstenar och bruk i kanal
Målning	2009	Fönster, luckor och stuprör mot gatan
Avlopp	2009	Avluftning och byte av översta rördelar genom taket
Tätning	2009	Tröskel till port 8A, baksidan
Tak och fönster	2010-2011	Byte av tak och reparation på delar av fasad
Fönster	2012	Fönsterbyte i källaren
Avlopp	2012	Lagning av bottenavlopp
Servicekontroll	2012	Installation av servicekontroll, elcentral
Tvättmaskin	2013	Ny tvättmaskin
OVK	2014	Ventilationskontroll
Balkong	2015	Balkongrenovering
Målning av källarfönster	2016	Gårdssidan
Tak	2016	Byte av tak på miljörummet
Mangel	2017	Byte av mangel
Torktumlare	2018	Byte av torktumlare
Stambyte	2018	Stammarna i källaren

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Lokaler	598 785

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte/målning i trapphuset i 8B	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Törnqvist	Ordförande	2021
Elisabeth Midskär	Sekreterare	2022
Karin Nilsson	Ledamot	2022
Daniel Hansson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Melin	Suppleant	2021
Peter Sandborg	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Anna Knudsen
Niklas Gertoft

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

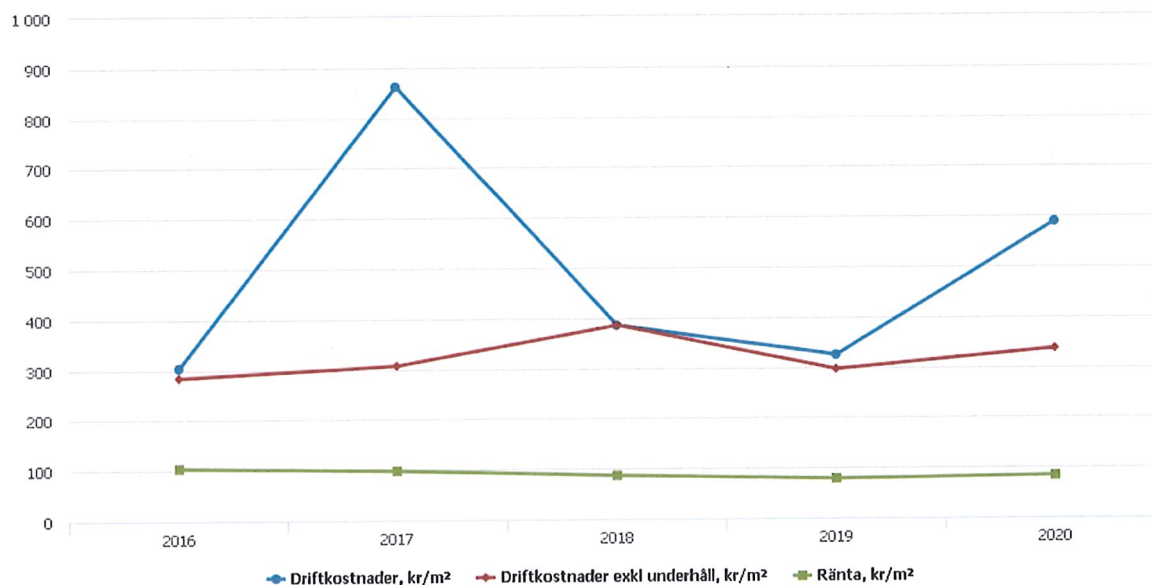
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 641	1 657	1 659	1 657	1 657
Resultat efter finansiella poster	-496	156	-34	-1 164	220
Årets resultat	-496	156	-34	-1 164	220
Resultat exklusive avskrivningar	-59	596	406	-720	664
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-459	396	206	-920	464
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	168	84	80	84	84
Balansomslutning	25 463	25 540	25 388	25 667	26 507
Soliditet %	36	38	38	37	40
Likviditet %	262	411	309	60	210
Likviditet % med ränteomskrivning	36				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	685	685	685	685
Driftkostnader, kr/m ²	589	325	386	861	303
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	337	297	386	307	284
Ränta, kr/m ²	84	79	87	98	104
Lån, kr/m ²	6 719	6 555	6 286	6 423	6 526



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 722 470	2 561 099	195 522	-2 942 879	156 000
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				156 000	-156 000
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-595 522	595 522	
Årets resultat					-496 058
Vid årets slut	9 722 470	2 561 099	0	-2 591 357	-496 058

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 786 879
Årets resultat	-496 058
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	595 522
Summa	-3 087 414

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 087 414
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	1 640 608	1 675 455
Övriga rörelseintäkter	46 555	44 235
Summa rörelseintäkter	1 687 163	1 719 690
Rörelsekostnader		
Driftskostnader Not 2	-1 399 786	-772 779
Övriga externa kostnader Not 3	-73 996	-90 017
Personalkostnader Not 4	-71 301	-72 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-437 267	-440 124
Summa rörelsekostnader	-1 982 351	-1 375 592
Rörelseresultat	-295 188	344 099
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38	397
Räntekostnader och liknande resultatposter	-200 908	-188 496
Summa finansiella poster	-200 870	-188 098
Resultat efter finansiella poster	-496 058	156 000
Årets resultat	-496 058	156 000

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	24 280 133	24 121 670
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	4 836	10 778
Summa materiella anläggningstillgångar		24 284 969	24 132 448
Summa anläggningstillgångar		24 284 969	24 132 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar		275 781	6 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	41 843	24 706
Summa kortfristiga fordringar		317 305	31 214
Kassa och bank			
Kassa och bank		860 628	1 376 712
Summa kassa och bank		860 628	1 376 712
Summa omsättningstillgångar		1 177 933	1 407 926
Summa tillgångar		25 462 903	25 540 374

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 283 569	12 283 569
Fond för yttre underhåll		0	195 522
Summa bundet eget kapital		12 283 569	12 479 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 591 357	-2 942 879
Årets resultat		-496 058	156 000
Summa fritt eget kapital		-3 087 414	-2 786 879
Summa eget kapital		9 196 155	9 692 212
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	12 976 891	15 505 815
Summa långfristiga skulder		12 976 891	15 505 815
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		160 096	82 096
Lån som ska villkorsändras		2 839 509	0
Leverantörsskulder		71 734	67 668
Skatteskulder		5 920	0
Övriga skulder		0	2 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	212 597	189 980
Summa kortfristiga skulder		3 289 857	342 347
Summa eget kapital och skulder		25 462 903	25 540 374

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slutår
Byggnader	Linjär	2109
Ventilation	Linjär	2022
Värmeanläggning	Linjär	2032
Markanläggning	Linjär	2017
Inventarie	Linjär	2019
Servicekontroll	Linjär	2021
Stambyte	Linjär	2055
Fönster	Linjär	2038
Takombyggnad	Linjär	2068
Dörrar	Linjär	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-598 785	-67 375
Reparationer	-154 904	-46 785
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 911	-49 403
Försäkringspremier	-24 706	-24 103
Kabel- och digital-TV	-13 887	-13 594
Radonmätning	0	-6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 701	-6 702
Obligatoriska besiktningar	-4 470	-3 266
Snö- och halkbekämpning	0	-2 719
Statuskontroll	-319	-1 094
Förbrukningsinventarier	-26 275	-10 935
Fordons- och maskinkostnader	-10	-1 295
Vatten	-98 297	-105 932
Fastighetsel	-33 432	-29 663
Uppvärmning	-276 691	-293 060
Sophantering och återvinning	-32 443	-32 046
Förvaltningsarvode drift	-72 955	-78 207
Summa driftskostnader	-1 399 786	-772 779

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 641	-50 891
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 580
Inkassokostnader	-450	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 023	-2 068
Möteskostnader	-3 433	-4 236
Kontorsmateriel	-1 481	-4 976
Konsultarvoden	0	-15 563
Bankkostnader	-4 934	-2 450
Övriga externa kostnader	-4 589	-5 903
Summa övriga externa kostnader	-87 551	-90 017

Not 4 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-55 823	-49 892
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 165	-12 612
Övriga kostnadsersättningar	0	-56
Sociala kostnader	-8 313	-10 111
Summa personalkostnader	-71 301	-72 670

Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 740 000	14 740 000
Mark	4 960 000	4 960 000
Standardförbättringar	8 730 023	8 730 023
	28 430 023	28 430 023
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	589 789	
	589 789	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 019 812	28 430 023
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 532 852	-1 385 452
Standardförbättringar	-2 775 501	-2 493 542
	-4 308 353	-3 878 994
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-147 400	-147 400
Årets avskrivning standardförbättringar	-283 925	-281 912
	-431 325	-429 312
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 739 678	-4 308 306
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 280 133	24 121 670
Varav		
Byggnader	13 059 748	13 207 148
Mark	4 960 000	4 960 000
Standardförbättringar	6 260 386	5 954 522
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 400 000	26 400 000
Lokaler	947 000	947 000
Totalt taxeringsvärde	27 347 000	27 347 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 059 000</i>	<i>18 059 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 288 000</i>	<i>9 288 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	67 956	67 956
Installationer	39 700	39 700
	107 656	107 656
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-48 237	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-48 237	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 419	107 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-16 881	-58 323
Installationer	-31 760	-27 790
	-48 641	-86 113
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 972	-6 795
Installationer	-3 970	-3 970
	-5 942	-10 765
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 836	10 778
Varav		
Inventarier och verktyg	866	2 838
Installationer	3 970	7 940

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 288	24 706
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 555	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 843	24 706

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 976 815	15 587 911
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 096	-82 096
Långfristig skuld vid årets slut	15 816 719	15 505 815

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2020-12-28	576 000,00	0,00	576 000,00	0,00
SWEDBANK	1,37%	2021-09-24	2 929 036,00	0,00	44 604,00	2 884 432,00
SWEDBANK	1,21%	2022-12-22	3 848 458,00	0,00	25 492,00	3 822 966,00
SWEDBANK	1,01%	2023-09-25	0,00	1 035 000,00	0,00	1 035 000,00
SWEDBANK	1,45%	2024-04-25	4 158 417,00	0,00	0,00	4 158 417,00
SWEDBANK	1,11%	2026-09-25	4 076 000,00	0,00	0,00	4 076 000,00
Summa			15 587 911,00	1 035 000,00	646 096,00	15 976 815,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

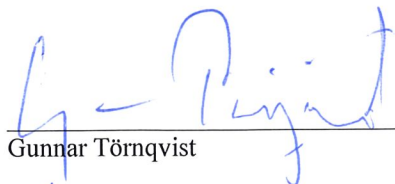
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	20 899	18 194
Upplupna elkostnader	2 774	2 472
Upplupna värmekostnader	46 861	44 160
Upplupna kostnader för renhållning	3 329	3 221
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 734	121 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 597	189 980

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 571 000	16 571 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2021 05 03
Ort och datum


Gunnar Törnqvist


Karin Nilsson


Elisabeth Midskär


Daniel Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/5 2021

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kungsbron 8, org.nr 769606-0958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kungsbron 8 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. 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 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 Kungsbron 8 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 tryggt 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 17/5 2021

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade

från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Kungsbron 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Kungsbron 8 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet