

# Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

# **Brf Kungen i Landskrona**

744000-1134

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-14 |
| Underskrifter          | 15   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen i Landskrona, 744000-1134, med säte i Landskrona, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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 kalas 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> |
|--------------------|------------|-------------------------------------|
| Bengt Persson      | Ordförande | 2021                                |
| Tony Månsson       | Ledamot    | 2021*                               |
| Gulli Mattsson     | Ledamot    | 2021                                |
| Therese Henriksson | Ledamot    | 2021*                               |
| Lars Levau         | Ledamot    | 2021*                               |
| Leif Olsson        | Ledamot    | 2021 (Avgått under året)            |
| Frida Juhl         | Ledamot    | 2021 (Avgått under året)            |

##### Styrelsesuppleanter

|            |           |      |
|------------|-----------|------|
| Almin Piro | Suppleant | 2021 |
|------------|-----------|------|

##### Ordinarie revisorer

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Mats Törnros, Baker Tilly | Auktoriserad revisor |
|---------------------------|----------------------|

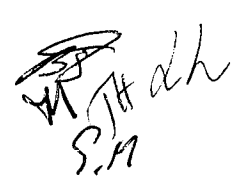
##### Valberedning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Jan Appelholm      | Sammanställande |
| Birthe Persson     |                 |
| Hazbije Dizdarevic |                 |

\* Då inga personval gjordes 2020, förlängdes mandatperioden till 2021.

#### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

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

Brf Kungen i Landskrona friköpte tomterna år 2004.

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

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 40    | 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

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Com Hem                       | Kabel-TV                             |
| Storuman Energi               | Elavtal avseende volym               |
| Landskrona Energi             | Fjärrvärme                           |
| Örestads Bevakning            | Jour                                 |
| Presto Brandsäkerhet          | SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) |
| Anticimex                     | Skadedjursbekämpning                 |
| Hiss i Skåne                  | Serviceavtal hissar                  |
| Bengtssons Tvättmaskinservice | Serviceavtal tvättmaskiner           |

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 607 604 kr och planerat underhåll för 468 269 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 1 694 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 58 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat fortsatt underhåll av tapp- och spillvattenledningar.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 44 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 508 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 504 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 2021 med 2 %.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning (tkr)

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                      | 19 108 | 19 404 | 19 142 | 19 089 |
| Resultat efter finansiella poster       | 5 339  | 5 790  | 2 026  | 2 418  |
| Förändring av underhållsfond            | 1 226  | 4 266  | 1 154  | 738    |
| Resultat efter fondförändringar         | 4 113  | 1 524  | 872    | 1 680  |
| Soliditet %                             | 41     | 70     | 61     | 54     |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm   | 537    | 537    | 526    | 518    |
| Driftskostnad, kr / kvm                 | 321    | 319    | 317    | 294    |
| Ränta, kr / kvm                         | 10     | 5      | 10     | 16     |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 58     | 160    | 162    | 145    |
| Lån, kr / kvm                           | 1 709  | 351    | 461    | 638    |
| Snittränta (%)                          | 0,58   | 1,51   | 2,20   | 2,58   |

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                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>1 510 805</b>             | <b>23 196 932</b>           | <b>2 345 187</b>               | <b>5 789 605</b>          |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | 5 789 605                      | -5 789 605                |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 1 694 000                   | -1 694 000                     |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -468 269                    | 468 269                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | 5 338 941                 |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>1 510 805</b>             | <b>24 422 663</b>           | <b>6 909 061</b>               | <b>5 338 941</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                        | 8 134 792  |
| Årets resultat före fondförändring                         | 5 338 941  |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 694 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 468 269    |
| Summa över/underskott                                      | 12 248 002 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**12 248 002**

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

  
S. M. M.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                       | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                    | 2          | 16 397 337                        | 16 394 610                        |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3          | 2 710 956                         | 3 009 255                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | 19 108 293                        | 19 403 865                        |
|                                          |            | 19 108 293                        | 19 403 865                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Reparationer                             | 4          | -607 604                          | -429 245                          |
| Planerat underhåll                       | 5          | -468 269                          | -679 336                          |
| Driftskostnader                          | 6          | -9 329 884                        | -9 284 398                        |
| Övriga kostnader                         | 7          | -565 968                          | -673 978                          |
| Personalkostnader                        | 8          | -415 273                          | -364 621                          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 9          | -2 093 838                        | -2 028 780                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | -13 480 836                       | -13 460 358                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | 5 627 457                         | 5 943 507                         |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            |            | 491                               | 422                               |
| Räntekostnader                           |            | -289 007                          | -154 324                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | -288 516                          | -153 902                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | 5 338 941                         | 5 789 605                         |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | 5 338 941                         | 5 789 605                         |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | 5 338 941                         | 5 789 605                         |

*SP*  
744 000  
S. 12 2/2

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 10,18 | 30 051 605        | 31 982 634        |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 11    | 853 286           | 976 509           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10    | 47 012 001        | 5 381 016         |
|                                                                                |       | <u>77 916 892</u> | <u>38 340 159</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |       | <u>77 916 892</u> | <u>38 340 159</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |       |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |       | -259              | -                 |
| Övriga fordringar                                                              |       | 40 585            | 40 585            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12    | 387 364           | 338 882           |
|                                                                                |       | <u>427 690</u>    | <u>379 467</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          | 13    | 15 122 444        | 8 491 507         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |       | <u>15 550 134</u> | <u>8 870 974</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |       | <u>93 467 026</u> | <u>47 211 133</u> |

*[Handwritten signature]*  
S. S. S.



## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                                         |       |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |            |            |
| Medlemsinsatser                                             |       | 1 510 805  | 1 510 805  |
| Underhållsfond                                              |       | 24 422 663 | 23 196 932 |
|                                                             |       | 25 933 468 | 24 707 737 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |            |            |
| Balanserat resultat                                         |       | 6 909 061  | 2 345 187  |
| Årets resultat                                              |       | 5 338 941  | 5 789 605  |
|                                                             |       | 12 248 002 | 8 134 792  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | 38 181 470 | 32 842 529 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |       |            |            |
| Fastighetslån                                               | 14,15 | 49 151 250 | 4 480 000  |
|                                                             |       | 49 151 250 | 4 480 000  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |       |            |            |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 521 500    | 5 714 250  |
| Leverantörsskulder                                          |       | 3 707 699  | 2 469 029  |
| Skatteskulder                                               |       | 76 556     | 72 412     |
| Övriga skulder                                              |       | 108 567    | 102 019    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16    | 1 719 984  | 1 530 894  |
|                                                             |       | 6 134 306  | 9 888 604  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | 93 467 026 | 47 211 133 |

*Handwritten signature and initials:*  
BR  
TH  
S.M.

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                     | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                        | 5 627 457                         | 5 943 507                         |
| Avskrivningar                                                                          | 2 093 838                         | 2 028 780                         |
|                                                                                        | <b>7 721 295</b>                  | <b>7 972 287</b>                  |
| Erhållen ränta                                                                         | 491                               | 422                               |
| Erlagd ränta                                                                           | -289 007                          | -154 324                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>7 432 779</b>                  | <b>7 818 385</b>                  |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -47 964                           | 10 434                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                          | 1 438 193                         | 250 734                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>8 823 008</b>                  | <b>8 079 553</b>                  |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                            | -41 670 571                       | -5 295 625                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>-41 670 571</b>                | <b>-5 295 625</b>                 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                           | 40 000 000                        | -                                 |
| Amortering av låneskulder                                                              | -521 500                          | -3 201 500                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>39 478 500</b>                 | <b>-3 201 500</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>6 630 937</b>                  | <b>-417 572</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>8 491 507</b>                  | <b>8 909 079</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>15 122 444</b>                 | <b>8 491 507</b>                  |

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

*[Handwritten signatures and initials]*  
S. 17

## 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

10-120 år

Markanläggningar

30 år

Inventarier, maskiner och installationer

3-50 år

  
SS  
TMH  
2015.12

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 15 539 388                | 15 539 388                |
| Hyror lokaler          | 41 000                    | 40 002                    |
| Hyror p-platser/garage | 659 135                   | 659 054                   |
| Övriga objekt          | 157 814                   | 156 166                   |
| <b>Summa</b>           | <b>16 397 337</b>         | <b>16 394 610</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation                            | 164 641                   | 164 641                   |
| Uppvärmning                              | 2 401 440                 | 2 701 441                 |
| Debiterade tillval                       | 37 642                    | 37 638                    |
| Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal | 21 750                    | 22 593                    |
| Överlåtelseavgifter                      | 44 674                    | 39 217                    |
| Andrahandsuthyrningsavgifter             | 448                       | 3 492                     |
| Övriga intäkter                          | 40 361                    | 40 233                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 710 956</b>          | <b>3 009 255</b>          |

## Not 4 Reparationer

|                                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 70 340                    | 85 607                    |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 34 080                    | 12 248                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 56 753                    | 74 560                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 1 810                     | 8 701                     |
| VA & sanitet, installationer           | 67 337                    | 25 621                    |
| Värme, installationer                  | 40 298                    | 22 856                    |
| Ventilation, installationer            | 16 112                    | -                         |
| El, installationer                     | 15 920                    | 24 221                    |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 1 881                     | -                         |
| Hiss                                   | 114 851                   | 117 032                   |
| Övriga installationer                  | 6 323                     | -                         |
| Huskropp                               | 69 541                    | 58 398                    |
| Vattenskador                           | 112 358                   | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>607 604</b>            | <b>429 245</b>            |

## Not 5 Planerat underhåll

|                                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | -                         | 6 781                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen       | 82 898                    | 22 688                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen          | 43 326                    | 303 750                   |
| VA & sanitet, installationer         | -                         | 51 286                    |
| Tele/TV/porttelefon, installationer  | -                         | 17 385                    |
| Övriga installationer                | -                         | 14 534                    |
| Huskropp, fasader                    | 230 096                   | -                         |
| Huskropp, balkonger                  | -                         | 19 663                    |
| Markytor                             | 111 949                   | 209 625                   |
| P-platser/garage                     | -                         | 33 625                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>468 269</b>            | <b>679 336</b>            |

1  
38  
JMT  
2020.5.14

## Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/skatt             | 612 568                   | 592 184                   |
| Teknisk förvaltning                | 3 249 863                 | 3 257 138                 |
| Besiktningsskostnader              | 47 615                    | 40 501                    |
| Bevakningskostnader                | 17 073                    | 104 554                   |
| Snöröjning                         | 17 838                    | 45 859                    |
| Serviceavtal                       | 154 455                   | 145 297                   |
| Förbrukningsmaterial               | 190 581                   | 172 624                   |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 11 572                    | 6 049                     |
| El                                 | 680 647                   | 707 281                   |
| Uppvärmning                        | 2 173 051                 | 2 190 097                 |
| Vatten och avlopp                  | 1 270 224                 | 1 136 779                 |
| Avfallshantering                   | 465 230                   | 460 672                   |
| Försäkringar                       | 267 441                   | 257 171                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 6 100                     | 4 130                     |
| Kabel-TV                           | 142 554                   | 142 050                   |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 23 072                    | 22 012                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>9 329 884</b>          | <b>9 284 398</b>          |

## Not 7 Övriga kostnader

|                                                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 15 827                    | 84 314                    |
| Kostnader för transportmedel                     | 209                       | -                         |
| Resekostnader                                    | 130                       | 48                        |
| Kontorsmaterial och trycksaker                   | 9 548                     | 10 102                    |
| Tele och post                                    | 3 300                     | 3 300                     |
| Förvaltningskostnader                            | 427 919                   | 464 266                   |
| Revision                                         | 75 406                    | 80 213                    |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 2 053                     | -                         |
| Bankkostnader                                    | 1 900                     | 7 355                     |
| IT-tjänster                                      | 5 081                     | 3 391                     |
| Övriga externa tjänster                          | 9 056                     | 6 031                     |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 12 140                    | 11 910                    |
| Övriga externa kostnader                         | 3 399                     | 3 048                     |
| <b>Summa</b>                                     | <b>565 968</b>            | <b>673 978</b>            |

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden       | 236 500                   | 232 400                   |
| Föreningsvald revisor | 11 200                    | 11 375                    |
| Övriga arvoden        | 82 528                    | 40 182                    |
| Utbildning            | -                         | 3 556                     |
| <b>Summa</b>          | <b>330 228</b>            | <b>287 513</b>            |
| Sociala avgifter      | 85 045                    | 77 108                    |
| <b>Summa</b>          | <b>415 273</b>            | <b>364 621</b>            |

 JM  
JH S. 17  
JH

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 1 931 029                 | 1 931 118                 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 162 809                   | 97 662                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 093 838</b>          | <b>2 028 780</b>          |

## Not 10 Byggnader och mark

|                                            | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>  |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | 84 937 708         | 84 937 709         |
| -Mark                                      | 6 051 025          | 6 051 025          |
| -Markanläggningar                          | 86 369             | 86 369             |
| -Pågående nyanläggningar                   | 5 381 017          | 661 719            |
|                                            | 96 456 119         | 91 736 822         |
| <i>Årets anskaffningar</i>                 |                    |                    |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | 41 630 985         | 4 719 297          |
|                                            | 41 630 985         | 4 719 297          |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>  | <b>138 087 104</b> | <b>96 456 119</b>  |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>       |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | -59 006 099        | -57 074 981        |
| -Markanläggningar                          | -86 369            | -86 369            |
|                                            | -59 092 468        | -57 161 350        |
| <i>Årets avskrivning</i>                   |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader            | -1 931 029         | -1 931 118         |
|                                            | -1 931 029         | -1 931 118         |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>       | <b>-61 023 497</b> | <b>-59 092 468</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                     | <b>77 063 606</b>  | <b>37 363 650</b>  |
| <i>Varav</i>                               |                    |                    |
| Byggnader                                  | 24 000 580         | 25 931 609         |
| Mark                                       | 6 051 025          | 6 051 025          |
| Pågående nyanläggningar                    | 47 012 001         | 5 381 016          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                     |                    |                    |
| Bostäder                                   | 230 240 000        | 230 240 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>               | <b>230 240 000</b> | <b>230 240 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                     | 166 377 000        | 166 377 000        |

*[Handwritten signature]*  
S.M.

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|                                           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
| Vid årets början                          |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 2 684 563         | 2 108 235         |
|                                           | 2 684 563         | 2 108 235         |
| <b>Årets anskaffningar</b>                |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -195 294          | 576 328           |
|                                           | -195 294          | 576 328           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>2 489 269</b>  | <b>2 684 563</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                   |                   |
| Vid årets början                          |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -1 708 054        | -1 610 392        |
|                                           | -1 708 054        | -1 610 392        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -162 809          | -97 662           |
|                                           | -162 809          | -97 662           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-1 870 863</b> | <b>-1 708 054</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>853 286</b>    | <b>976 509</b>    |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 387 364        | 338 882        |
| <b>Summa</b>           | <b>387 364</b> | <b>338 882</b> |

## Not 13 Kassa och bank

|                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 14 396 008        | 7 754 070        |
| Transaktionskonto Swedbank      | 726 436           | 737 437          |
| <b>Summa</b>                    | <b>15 122 444</b> | <b>8 491 507</b> |

*[Handwritten signature]*  
S.M.

## Not 14 Förfall fastighetslån

|                                             | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 521 500           | 5 714 250         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 49 151 250        | 4 480 000         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>49 672 750</b> | <b>10 194 250</b> |

## Not 15 Fastighetslån

|               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 49 672 750        | 10 194 250        |
| <b>Summa</b>  | <b>49 672 750</b> | <b>10 194 250</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån           | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Swedbank     | 1,36 % | 2021-02-25  | 5 534 250         | -                 | 221 500        | 5 312 750         |
| Swedbank     | 1,51 % | 2021-12-22  | 4 660 000         | -                 | 300 000        | 4 360 000         |
| SEB          | 0,55 % | 2021-03-28  | -                 | 20 000 000        | -              | 20 000 000        |
| SEB          | 0,54 % | 2021-10-28  | -                 | 20 000 000        | -              | 20 000 000        |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>10 194 250</b> | <b>40 000 000</b> | <b>521 500</b> | <b>49 672 750</b> |

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

|                                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 344 032          | 263 258          |
| Upplupna räntekostnader                          | 21 678           | 30 130           |
| Förutbetalda intäkter                            | 764 207          | 684 747          |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 65 000           | 70 000           |
| Upplupna driftskostnader                         | 525 067          | 482 759          |
| <b>Summa</b>                                     | <b>1 719 984</b> | <b>1 530 894</b> |

## Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 64 136 000        | 64 136 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>64 136 000</b> | <b>64 136 000</b> |
| I eget förvar                                          | 29 575 000        | 29 575 000        |

*[Handwritten signatures and initials]*

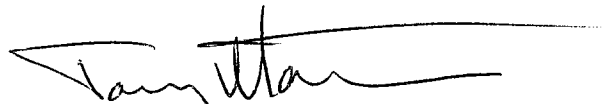


## Underskrifter

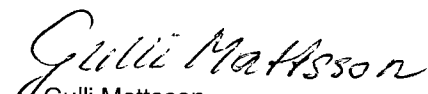
Landskrona, 2021-04-26



Bengt Persson  
Styrelseordförande



Tony Månsson



Gulli Mattsson



Therese Henriksson



Lars Levau

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26  
Baker Tilly



Mats Törnros  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen i Landskrona för år 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungen i Landskrona för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

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

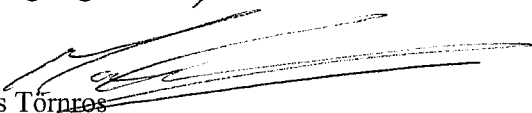
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 26/4 - 2021

  
Mats Törner  
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 intäkter 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 revisorn 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 driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

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

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

