

**BRF KUNGSFÅGELN 2**  
**Org nr 778000-1413**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                     |                 | Vald till stämman |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| Christer Ihrelius   | Ordförande      | 2020              |
| Yvonne Bergström    | Vice ordförande | 2021              |
| Lise-Lott Karlsson  | Sekreterare     | 2020              |
| Tarik Filiz         | Suppleant       | 2020              |
| Christina Söderbäck | Suppleant       | 2020              |

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman. Extra föreningsstämma hölls 2019-09-11 för att ta beslut om gemensamt internet.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Föreningsstämman reserverade 66 000 kr i arvode till styrelsen. Det beslutades även om ett övrigt arvode på 150 kr per tim. Bokförd kostnad för övrigt arvode uppgår till 11 174 kr och avser ersättning till styrelseledamöter för extraarbeten.

Föreningen innehar tomträtten i kv Kungsfågeln nr 5 i Västerås, Västerås kommun, innehållande 84 lägenheter fördelade enligt följande:

- 4 st 1 rum och kokvrå
- 1 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kokvrå
- 30 st 2 rum och kök
- 31 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1966, värdeår 1966. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total lägenhetsyta 5 678,5 m².

Under räkenskapsåret har sju st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet har varit försäkrad till fullvärde Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har även tecknat en bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Observera att medlemmen själv, även i fortsättningen, ska teckna egen hemförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Fastighetsskötseln och vicevårdssysslarna administreras av Parkeringsföreningen Råby ek för.

Föreningen har fastighetskontor på Kungsfågelgatan 55 tillsammans med brf Kungsfågeln 1 och brf Kungsfågeln 3.

Föreningens representant i Parkeringsföreningen Råbys styrelse har varit Yvonne Bergström med Christer Ihrelius som suppleant.

Som ombud till Parkeringsföreningens stämma 2019 valdes Christina Söderbäck och Eva Andersson.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

En extra föreningsstämma hölls 2019-09-11 för att ta beslut om gemensamt internet. Samtliga närvarande röstade ja till förslaget och internet ingår numera i årsavgiften. En router införskaffades till samtliga och denna tillhör lägenheten.

I övrigt har föreningen asfalterat resterande entrégångar och renoverat alla yttertrappor. Byte av luftningsventiler har gjorts i samtliga element. Ny bokningstavla är monterad i tvättstugan. Tvättmaskinerna har höjts för ett bättre fall på avloppet. Den obligatoriska energideklarationen är utförd.

Styrelsen har under året löst in två av föreningens lån, totalt 2 116 036 kr har amorteras bort.

Föreningen fortsätter under kommande år att följa upprättad underhållsplan.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

#### **Flerårsöversikt**

|                                      |    | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 4 277 237   | 4 345 741   | 4 298 139   | 4 267 398   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | 16 100      | -4 560 180  | 953 659     | 653 674     |
| Soliditet                            | %  | 18          | 17          | 45          | 42          |
| Likviditet                           | %  | 497         | 675         | 1 201       | 1 132       |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 747         | 747         | 747         | 747         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 3 908       | 4 344       | 1 933       | 1 975       |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 112         | 113         | 116         | 115         |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |

#### **Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | Upplåtelse-<br><u>avgift</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 362 850         | 0                            | 7 483 549                          | 1 881 290                     | -4 560 180               |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 500 000                            | -500 000                      |                          |
| Anspråktagande av yttre fond           |                 |                              | -5 144 976                         | 5 144 976                     |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | -4 560 180                    | 4 560 180                |
| Årets resultat                         |                 |                              |                                    |                               | 16 100                   |
| Belopp vid årets utgång                | 362 850         | 0                            | 2 838 573                          | 1 966 086                     | 16 100                   |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 966 086 |
| Årets resultat      | 16 100    |
|                     | <hr/>     |
|                     | 1 982 186 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 454 300   |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | -456 351  |
| I ny räkning balanseras                     | 1 984 237 |
|                                             | <hr/>     |
|                                             | 1 982 186 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Resultat enligt resultaträkning | 16 100 |
| Dispositioner                   | 2 051  |
|                                 | <hr/>  |

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Årets resultat efter dispositioner | 18 151 |
|------------------------------------|--------|

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 2 836 522 |
|-------------------------------------------------------|-----------|



| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 2          | 4 277 237                         | 4 345 741                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>4 277 237</b>                  | <b>4 345 741</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 3          | -2 327 980                        | -2 273 161                        |
| Periodiskt underhåll                                                             | 4          | -456 351                          | -5 144 976                        |
| Övriga externa kostnader                                                         | 5          | -173 713                          | -180 409                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 6          | -89 690                           | -112 943                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -964 465                          | -986 662                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-4 012 199</b>                 | <b>-8 698 151</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>265 038</b>                    | <b>-4 352 410</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                 | 7          | 106 477                           | 101 501                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |            | -355 415                          | -309 271                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-248 938</b>                   | <b>-207 770</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>16 100</b>                     | <b>-4 560 180</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>16 100</b>                     | <b>-4 560 180</b>                 |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | 16 100                            | -4 560 180                        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 456 351                           | 5 144 976                         |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -454 300                          | -600 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>18 151</b>                     | <b>84 796</b>                     |

| Balansräkning                                  | Not  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                                | 1, 2 |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                              |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |      |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8    | 22 525 836        | 23 490 301        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |      | 22 525 836        | 23 490 301        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |      |                   |                   |
| Andelar i MBF                                  |      | 8 400             | 8 400             |
| Andelar i Parkeringsföreningen Råby ek för     |      | 219 315           | 219 315           |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |      | 227 715           | 227 715           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |      | <b>22 753 551</b> | <b>23 718 016</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |      |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |      |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 9    | 239 737           | 187 150           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |      | 230 496           | 211 205           |
| Klientmedel i SHB                              |      | 4 916 474         | 6 355 891         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |      | 5 386 707         | 6 754 246         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |      | <b>5 386 707</b>  | <b>6 754 246</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |      | <b>28 140 258</b> | <b>30 472 262</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>     | <b>2018-12-31</b>     |
|----------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                       |                       |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                       |                       |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                       |                       |
| Insatser                                     |            | 362 850               | 362 850               |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 838 573             | 7 483 549             |
|                                              |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 3 201 423             | 7 846 399             |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                       |                       |
| Balanserat resultat                          |            | 1 966 086             | 1 881 290             |
| Årets resultat                               |            | 16 100                | -4 560 180            |
|                                              |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | 1 982 186             | -2 678 890            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>5 183 609</b>      | <b>5 167 509</b>      |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |            |                       |                       |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 21 872 048            | 24 304 540            |
|                                              |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>21 872 048</b>     | <b>24 304 540</b>     |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                       |                       |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 320 428               | 367 448               |
| Leverantörsskulder                           |            | 140 568               | 102 015               |
| Övriga skulder                               | 12         | 64 725                | 70 699                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 558 880               | 460 051               |
|                                              |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 084 601</b>      | <b>1 000 213</b>      |
| <br><b>Summa eget kapital och skulder</b>    |            | <br><b>28 140 258</b> | <br><b>30 472 262</b> |

5

**Tilläggsupplysningar****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

*Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

*Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3%.

*Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

|                                | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 4 148 388                 | 4 148 388                 |
| Hyror parkering                | 25 200                    | 25 200                    |
| Hyror bostäder                 | 85 128                    | 85 128                    |
| Övriga hyresintäkter           | 6 120                     | 6 120                     |
| Övriga hyrestillägg            | 2 712                     | 2 712                     |
| Övriga intäkter                | 9 689                     | 78 493                    |
| Brutto                         | 4 277 237                 | 4 346 041                 |
| Övriga vakanser hyresförluster | 0                         | -300                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>   | <b>4 277 237</b>          | <b>4 345 741</b>          |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                    | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 2 787                            | 2 339                            |
| Reparationer, löpande underhåll    | 75 200                           | 122 324                          |
| Elavgifter                         | 80 416                           | 83 771                           |
| Uppvärmning                        | 636 964                          | 640 426                          |
| Vatten och avlopp                  | 115 493                          | 108 165                          |
| Försäkringar                       | 61 579                           | 76 874                           |
| Tomträttsavgäld                    | 247 748                          | 247 748                          |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 862 305                          | 798 377                          |
| Kabel-TV / Internet                | 135 689                          | 84 758                           |
| Övriga fastighetskostnader         | 0                                | 980                              |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 109 800                          | 107 400                          |
| <b>Summa driftskostnader</b>       | <b><u>2 327 981</u></b>          | <b><u>2 273 162</u></b>          |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Asfaltering                       | 0                                | 85 000                           |
| Balkongarbeten                    | 0                                | 35 108                           |
| Badrumsrenovering                 | 0                                | 5 024 868                        |
| Luftnipplar                       | 44 001                           | 0                                |
| Renovering entrétrappor           | 59 541                           | 0                                |
| Plattläggning                     | 167 846                          | 0                                |
| Tvättstugebokning                 | 64 975                           | 0                                |
| Värmepump                         | 36 899                           | 0                                |
| Fastighetsboxar                   | 83 089                           | 0                                |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>456 351</u></b>            | <b><u>5 144 976</u></b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 43 676                           | 6 625                            |
| Kontorsmaterial                         | 249                              | 0                                |
| Kommunikation                           | 9 998                            | 3 624                            |
| Porto                                   | 90                               | 0                                |
| Revision                                | 12 700                           | 12 400                           |
| Föreningsmöten                          | 1 123                            | 7 690                            |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 99 715                           | 98 090                           |
| Övriga förvaltningskostnader            | 5 412                            | 8 730                            |
| Konsultarvoden                          | 0                                | 42 500                           |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 750                              | 750                              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>173 713</b>                   | <b>180 409</b>                   |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 66 000                           | 66 000                           |
| Arvode övrigt                           | 11 174                           | 27 564                           |
| Sociala kostnader                       | 12 516                           | 19 157                           |
| Kostnadsersättning                      | 0                                | 222                              |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>89 690</b>                    | <b>112 943</b>                   |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 47 535                           | 50 957                           |
| Övriga ränteintäkter              | 142                              | 144                              |
| Utdelning MBF                     | 58 800                           | 50 400                           |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>106 477</b>                   | <b>101 501</b>                   |



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2019-12-31</u>        | <u>2018-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 32 139 096               | 19 961 423               |
| Inköp/Aktiveringar; Badrumsrenovering               | 0                        | 15 000 000               |
| Utrangering gamla badrum                            | 0                        | -2 822 327               |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 32 139 096               | 32 139 096               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -8 648 794               | -10 484 459              |
| Årets avskrivningar                                 | -964 465                 | -986 662                 |
| Avskrivningar utrangeringar gamla badrum            | 0                        | 2 822 327                |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -9 613 259               | -8 648 794               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>22 525 837</u>        | <u>23 490 302</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>22 525 837</u></b> | <b><u>23 490 302</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 26 000 000               | 26 000 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 10 600 000               | 9 800 000                |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 36 600 000               | 35 800 000               |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 36 600 000               | 35 800 000               |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 36 600 000               | 35 800 000               |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2019-12-31</u>     | <u>2018-12-31</u>     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 67                    | 67                    |
| Skattefordringar                            | 552                   | 2 952                 |
| Övriga fordringar                           | 239 118               | 184 131               |
|                                             | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>239 737</u></b> | <b><u>187 150</u></b> |

*Handwritten signature*

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                         | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                             | 1,51           | 2020-09-30                     | 1 157 640                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,30           | 2021-12-01                     | 1 835 612                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,53           | 2022-01-30                     | 2 669 266                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,46           | 2022-09-30                     | 1 212 708                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,17           | 2021-12-01                     | 1 536 000                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,66           | 2023-01-30                     | 3 438 750                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,25           | 2022-03-30                     | 1 473 750                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,51           | 2023-03-30                     | 1 965 000                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,54           | 2023-06-01                     | 3 447 500                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,08           | 2021-06-30                     | 1 975 000                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,14           | 2022-06-30                     | 1 481 250                          |
| Summa:                                                                   |                |                                | 22 192 476                         |
| Avgår kortfristig del                                                    |                |                                | -320 428                           |
| Summa skulder till kreditinstitut                                        |                |                                | 21 872 048                         |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                                | 20 590 336                         |

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 24 847 000        | 24 847 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>24 847 000</b> | <b>24 847 000</b> |



Not 12      Övriga skulder

|                                          | <u>2019-12-31</u>    | <u>2018-12-31</u>    |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Personalens källskatt                    | 0                    | 5 973                |
| Avsättning medlemmarnas reparationsfond  | 64 725               | 64 725               |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>64 725</u></b> | <b><u>70 698</u></b> |

Västerås 2020-02-24



Christer Ihrelius  
Ordförande



Yvonne Bergström



Lise-Lott Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsfågeln 2, org.nr 778000-1413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsfågeln 2 för år 2019

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är forenlig 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 bedomer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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, 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 bedomer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fasta 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 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 för Bostadsrättsföreningen Kungsfågeln 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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 angelagenheter. 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 angelagenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bedomning 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 26 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor