

Brf Kungen i Landskrona

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Kungen i Landskrona

744000-1134

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen i Landskrona, 744000-1134, med säte i Landskrona, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Almin Piro	Ordförande	2024
Håkan Wastrell	Ledamot	2023
Maja Radojevic	Ledamot	2023
Gulli Mattsson	Ledamot	2023
Tony Månsson	Ledamot	2024
Arne Jönsson	Ledamot	2024
Greger Edberg	Ledamot	2024 (avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Lars Levau	Suppleant	2023
------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ingrid Bengtsson Rijavec	Medlemsrevisor	2023
Mats Törnros, Baker Tilly Helsingborg AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Jan Appelholm	Sammanställande	
Hazbije Dizdarevic		
Per-Olof Bengtsson		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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, 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:	545 kvm
Total garagearea:	1 291 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB	100 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 745 614 kr och planerat underhåll för 341 534 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 1 692 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 58 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

- Stambytet fortlöper enligt tidsplan.
- Byte av hissar är igång och följer tidsplanen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 48 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 501 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 506 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 2023 med 17 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV, värme, brf-tillägg samt en parkeringsplats.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	19 760	19 430	19 108	19 404
Resultat efter finansiella poster	2 921	5 006	5 339	5 790
Förändring av underhållsfond	1 350	1 083	1 226	4 266
Resultat efter fondförändringar	1 571	3 923	4 113	1 524
Sparande kr / kvm	196	266	272	292
Soliditet %	25	31	41	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	558	547	537	537
Driftskostnad, kr / kvm	370	345	321	319
Energikostnad kr / kvm	173	155	142	139
Ränta, kr / kvm	50	13	10	5
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	58	57	58	160
Lån, kr / kvm	4 432	3 083	1 709	351
Räntekänslighet (%)	8	6	3	1
Snittränta (%)	1,12	0,44	0,58	1,51

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 510 805	25 505 779	11 164 886	5 006 424
Disposition enligt föreningsstämma			5 006 424	-5 006 424
Avsättning till underhållsfond		1 692 000	-1 692 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-341 534	341 534	
Årets resultat				2 921 341
Vid årets slut	1 510 805	26 856 245	14 820 844	2 921 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	16 171 310
Årets resultat före fondförändring	2 921 341
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 692 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	341 534
Summa över/underskott	17 742 185

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **17 742 185**

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

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	16 993 097	16 721 116
Övriga rörelseintäkter	3	2 767 277	2 708 502
Summa rörelseintäkter		<u>19 760 374</u>	<u>19 429 618</u>
		19 760 374	19 429 618
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-745 614	-589 728
Planerat underhåll	5	-341 534	-575 884
Driftskostnader	6	-10 739 760	-10 037 296
Övriga kostnader	7	-719 152	-687 415
Personalkostnader	8	-426 835	8 197
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 435 260	-2 149 712
Summa rörelsekostnader		<u>-15 408 155</u>	<u>-14 031 838</u>
		4 352 219	5 397 780
Rörelseresultat			
		4 352 219	5 397 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 730	789
Räntekostnader		-1 441 608	-392 145
Summa finansiella poster		<u>-1 430 878</u>	<u>-391 356</u>
		2 921 341	5 006 424
Resultat efter finansiella poster		<u>2 921 341</u>	<u>5 006 424</u>
		2 921 341	5 006 424
Resultat före skatt		<u>2 921 341</u>	<u>5 006 424</u>
		2 921 341	5 006 424
Årets resultat		<u>2 921 341</u>	<u>5 006 424</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	71 498 050	28 560 447
Inventarier, maskiner och installationer	11	827 139	904 535
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	86 195 306	89 181 212
		<u>158 520 495</u>	<u>118 646 194</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>158 520 495</u>	<u>118 646 194</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 380	19 441
Övriga fordringar		15 444	91 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	526 550	419 924
		<u>619 374</u>	<u>530 615</u>
Kassa och bank	13	23 795 978	20 510 059
Summa omsättningstillgångar		<u>24 415 352</u>	<u>21 040 674</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>182 935 847</u>	<u>139 686 868</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Underhållsfond		26 856 245	25 505 779
		<u>28 367 050</u>	<u>27 016 584</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 820 844	11 164 886
Årets resultat		2 921 341	5 006 424
		<u>17 742 185</u>	<u>16 171 310</u>
Summa eget kapital		<u>46 109 235</u>	<u>43 187 894</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	68 198 250	8 809 750
		<u>68 198 250</u>	<u>8 809 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	60 581 500	80 461 500
Leverantörsskulder		5 109 181	4 698 016
Skatteskulder		21 440	52 035
Övriga skulder		48 011	116 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 868 230	2 360 997
		<u>68 628 362</u>	<u>87 689 224</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>182 935 847</u>	<u>139 686 868</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 352 219	5 397 780
Avskrivningar	2 435 260	2 149 712
	6 787 479	7 547 492
Erhållen ränta	10 730	789
Erlagd ränta	-1 441 608	-392 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5 356 601	7 156 136
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-88 759	-102 925
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	819 138	1 614 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 086 980	8 668 129
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 309 561	-42 879 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 309 561	-42 879 014
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	120 000 000	49 437 375
Amortering av låneskulder	-80 491 500	-9 838 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 508 500	39 598 500
Årets kassaflöde	3 285 919	5 387 615
Likvida medel vid årets början	20 510 059	15 122 444
Likvida medel vid årets slut	23 795 978	20 510 059

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

5-120 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	16 167 359	15 849 912
Hyror lokaler	40 000	40 000
Hyror p-platser/garage	661 470	659 485
Övriga objekt	124 268	171 719
Summa	16 993 097	16 721 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	164 641	164 641
Uppvärmning	2 401 441	2 401 441
Debiterade tillval	37 632	37 642
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	31 875	8 350
Överlåtelseavgifter	51 692	48 713
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 530	4 367
Övriga intäkter	63 466	43 348
Summa	2 767 277	2 708 502

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	46 813	41 039
Armaturer, gemensamma utrymmen	57 202	23 421
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 306	28 099
VA & sanitet, installationer	8 866	6 880
Värme, installationer	14 796	17 908
Ventilation, installationer	89 831	17 624
EI, installationer	18 190	14 243
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 838	4 875
Hiss	235 798	173 866
Huskropp	115 845	70 854
Markytor	13 646	-
Vattenskador	88 410	174 281
Brandskador	2 448	16 638
Skadedjur	3 625	-
Summa	745 614	589 728

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 612	20 250
VA & sanitet, installationer	-	26 000
Värme, installationer	48 753	-
Huskropp, fasader	264 169	-
Markytor	-	529 634
Summa	341 534	575 884

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	639 108	624 328
Teknisk förvaltning	3 428 883	3 300 232
Besiktningskostnader	38 474	29 370
Bevakningskostnader	137 320	225 952
Snöröjning	81 607	134 153
Serviceavtal	193 528	168 167
Förbrukningsmaterial	125 920	86 014
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 414	5 266
El	1 415 511	965 996
Uppvärmning	2 316 575	2 282 545
Vatten och avlopp	1 295 998	1 261 457
Avfallshantering	552 728	475 197
Försäkringar	328 747	309 759
Systematiskt brandskyddsarbete	5 006	2 619
Kabel-TV	144 797	143 499
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	24 143	22 743
Summa	10 739 760	10 037 296

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	53 485	47 792
Kontorsmaterial och trycksaker	466	7 454
Tele och post	3 300	4 125
Förvaltningskostnader	470 825	457 228
Revision	78 639	77 651
Självrisker vid skada	26 959	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 914	-
Jurist- och advokatkostnader	3 238	29 164
Bankkostnader	7 805	13 404
IT-tjänster	4 529	4 396
Övriga externa tjänster	48 750	27 822
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 510	12 390
Övriga externa kostnader	5 734	5 990
Summa	719 152	687 415

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	194 242	186 026
Föreningsvald revisor	11 000	10 000
Valberedning	-	4 500
Övriga arvoden	138 875	67 986
Utbildning	2 738	-
Justering skuld styrelsearvode*	-	-245 118
Summa	346 855	23 394
Sociala avgifter	79 980	59 736
Justering skuld sociala avgifter*	-	-91 327
Summa	426 835	-8 197

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 257 965	1 979 908
Inventarier, maskiner och installationer	177 295	169 804
Summa	2 435 260	2 149 712

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	85 426 458	84 937 708
-Mark	6 051 025	6 051 025
-Markanläggningar	86 369	86 369
-Pågående nyanläggningar	89 181 212	47 012 001
	<u>180 745 064</u>	<u>138 087 103</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	45 195 568	488 750
-Utrangering	-7 848 398	-
-Omklassificering av pågående nyanläggning	-45 195 568	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	42 209 662	42 169 211
	<u>34 361 264</u>	<u>42 657 961</u>
Utgående anskaffningsvärden	215 106 328	180 745 064
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-62 917 036	-60 937 128
-Markanläggningar	-86 369	-86 369
	<u>-63 003 405</u>	<u>-61 023 497</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 257 965	-1 979 908
-Återföring vid utrangering	7 848 398	-
	<u>5 590 433</u>	<u>-1 979 908</u>
Utgående avskrivningar	-57 412 972	-63 003 405
Redovisat värde	157 693 356	117 741 659
<i>Varav</i>		
Byggnader	65 447 025	22 509 422
Mark	6 051 025	6 051 025
Pågående nyanläggningar	86 195 306	89 181 212
Taxeringsvärden		
Bostäder	273 000 000	225 000 000
Lokaler	4 366 000	5 240 000
Totalt taxeringsvärde	277 366 000	230 240 000
<i>Varav byggnader</i>	214 546 000	166 377 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 710 322	2 489 269
	<u>2 710 322</u>	<u>2 489 269</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	99 899	221 053
	<u>99 899</u>	<u>221 053</u>
	2 810 221	2 710 322
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 800 138	-1 630 334
	<u>-1 800 138</u>	<u>-1 630 334</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-177 295	-169 804
	<u>-177 295</u>	<u>-169 804</u>
	-1 977 433	-1 800 138
Redovisat värde	827 139	904 535

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	526 550	419 924
Summa	526 550	419 924

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	23 784 249	20 504 303
Transaktionskonto Swedbank	11 729	5 756
Summa	23 795 978	20 510 059

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	60 581 500	80 461 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	48 198 250	8 809 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	20 000 000	-
Summa	128 779 750	89 271 250

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	128 779 750	89 271 250
Summa	128 779 750	89 271 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,66 %	2030-03-25	-	20 000 000	-	20 000 000
SEB*	3,11 %	2023-04-28	-	20 000 000	-	20 000 000
Sparbanken Syd	1,28 %	2023-04-28	-	20 000 000	-	20 000 000
SEB*	3,19 %	2023-11-28	-	20 000 000	-	20 000 000
SEB	Lån löst	Lån löst	20 000 000	-	20 000 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	20 000 000	-	20 000 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	20 000 000	-	20 000 000	-
Stadshypotek	0,80 %	2025-03-01	5 091 250	-	221 500	4 869 750
SEB	Lån löst	Lån löst	20 000 000	-	20 000 000	-
Stadshypotek	0,85 %	2025-12-30	4 180 000	-	240 000	3 940 000
SBAB	3,66 %	2024-11-12	-	40 000 000	30 000	39 970 000
Summa			89 271 250	120 000 000	80 491 500	128 779 750

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

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	14 456	19 056
Upplupna räntekostnader	41 746	16 181
Förutbetalda intäkter	1 931 543	1 591 758
Upplupna revisionsarvoden	66 000	64 000
Upplupna driftskostnader	814 485	670 002
Summa	2 868 230	2 360 997

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	131 825 000	91 825 000
Summa ställda säkerheter	131 825 000	91 825 000
I eget förvar	29 575 000	29 575 000

Underskrifter

Landskrona, enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Almin Piro
Styrelseordförande

Håkan Wastrell

Maja Radojevic

Gulli Mattsson

Tony Månsson

Arne Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Baker Tilly Helsingborg AB

Mats Törnros
Auktoriserad revisor

Ingrid Bengtsson Rijavec
Medlemsrevisor

Brf Kungen i Landskrona, årsredovisning 2022









Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 26 2023 12:49PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64477C7C15DB0
APR 26 2023 12:49PM

Registrerade händelser

Apr 25 2023 09:15AM	Erika Svantesson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2023 01:35PM	Almin Piro granskade dokumentet:
Apr 25 2023 01:37PM	 ALMIN PIRO signerade dokumentet
Apr 26 2023 09:18AM	Håkan Wastrell granskade dokumentet:
Apr 26 2023 09:19AM	 HÅKAN WASTRELL signerade dokumentet
Apr 25 2023 09:15AM	Maja Radojevic granskade dokumentet:
Apr 25 2023 09:16AM	 MAJA RADOJEVIC signerade dokumentet
Apr 25 2023 10:24AM	Gulli Mattsson granskade dokumentet:
Apr 25 2023 11:16AM	 GULLI MATTSSON signerade dokumentet
Apr 25 2023 10:50AM	Tony Månsson granskade dokumentet:
Apr 25 2023 10:50AM	 TONY MÅNSSON signerade dokumentet
Apr 25 2023 05:05PM	Arne Jönsson granskade dokumentet:
Apr 26 2023 08:58AM	 ARNE JÖNSSON signerade dokumentet
Apr 26 2023 10:33AM	Ingrid Bengtsson Rijavec granskade dokumentet:
Apr 26 2023 10:35AM	 Ingrid Bengtsson Rijavec signerade dokumentet
Apr 26 2023 12:48PM	Mats Törnros granskade dokumentet:
Apr 26 2023 12:49PM	 MATS TÖRNROS signerade dokumentet
Apr 26 2023 12:49PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen i Landskrona för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungen i Landskrona för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den

Mats Törnros
Auktoriserad revisor

Ingrid Bengtsson Rijavec
Lekmannarevisor

Brf Kungen i Landskrona, revisionsberättelse 2022



Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Apr 26 2023 01:06PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64477E0F0B7E4
APR 26 2023 01:06PM

Registrerade händelser

Apr 25 2023 09:17AM	Erika Svantesson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2023 10:42AM	Ingrid Bengtsson Rijavec granskade dokumentet:
Apr 26 2023 10:43AM	 Ingrid Bengtsson Rijavec signerade dokumentet
Apr 26 2023 01:06PM	Mats Törnros granskade dokumentet:
Apr 26 2023 01:06PM	 MATS TÖRNROS signerade dokumentet
Apr 26 2023 01:06PM	Dokumentet har signerats

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

