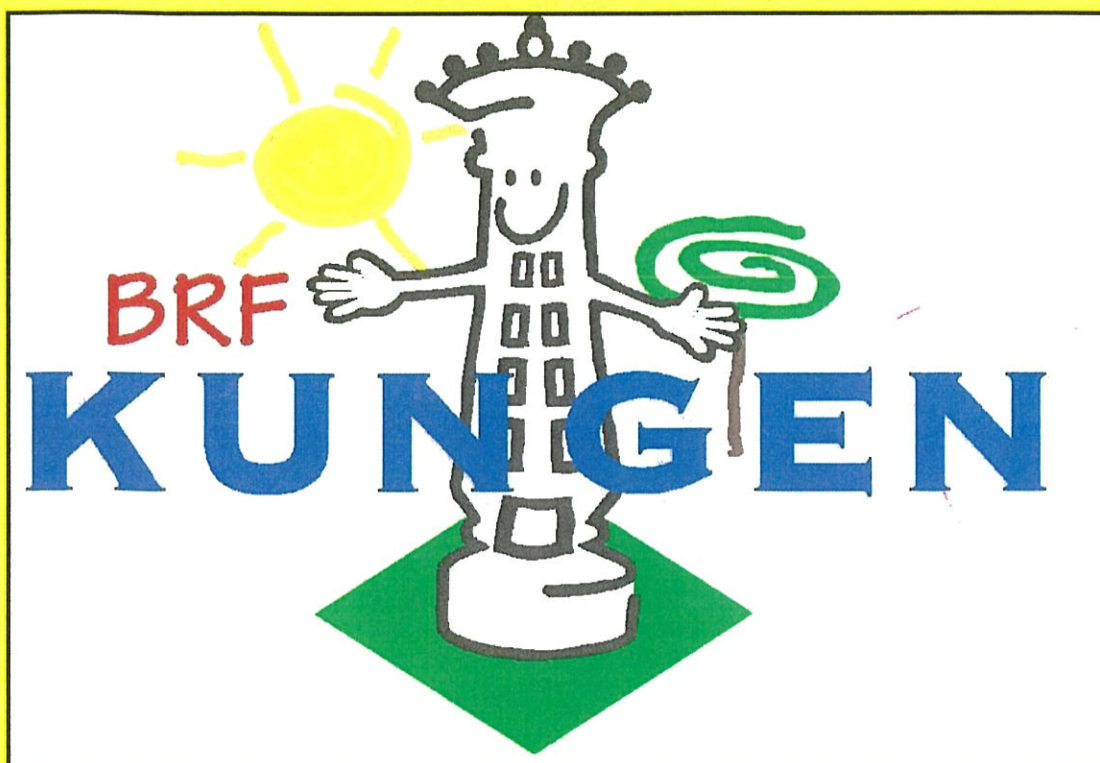


# Brf Kungen i Landskrona

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Kungen i Landskrona**  
744000-1134  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen i Landskrona, 744000-1134, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### 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.

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	2019
Tony Månsson	Ledamot	2020
Gulli Mattsson	Ledamot	2019
Leif Olsson	Ledamot	2019
Lars Levau	Ledamot	2020
Therese Henriksson	Ledamot	2020

#### Styrelsesuppleanter

Frida Juhl	Suppleant	2019
Albin Bäck	Suppleant	2020

#### Ordinarie revisorer

Håkan Årnflykt	Föreningsvald revisor
Mats Törnros, Baker Tilly	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Allen Pepic	Revisorssuppleant
-------------	-------------------

#### Valberedning

Jan Appelholm	Sammanställande
Gunn Randau	
Britt Axelsson	
Birthe Persson	

### **Firmateckning**

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 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 adress 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 och 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 st	104 st	209 st	39 st

Total tomtarea:	70999 kvm
Total bostadsarea:	28960 kvm
Total lokalarea:	100 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	100 kvm

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Storuman Energi	Elavtal avseende volym
Landskrona Energi	Fjärrvärme
Securitas Sverige	Jour
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 572 835 kr och planerat underhåll för 3 558 937 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 713 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 162 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tapp- och spillvattenledningar.

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 43 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 498 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 494 medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	19 142	19 089	18 904	18 785
Resultat efter finansiella poster	2 026	2 418	-6 746	5 013
Förändring av underhållsfond	1 154	738	-7 602	3 033
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3 275	4 064	3 318	4 494
Soliditet %	61	54	50	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	526	518	512	507
Driftskostnad, kr / kvm	317	294	253	185
Ränta, kr / kvm	10	16	21	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	162	145	158	127
Lån, kr / kvm	461	638	660	683

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

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

## Händelser och investeringar

- En ny infart har anordnats från Segergatan.
- Avtal har träffats med Q-park om övervakning av våra parkeringar och gator från 1/1 2019.
- Avtal har träffats med Gröna Gården gällande tre års snöröjning.
- Projektet med förnyelse av våra före detta rabatter är nu slutfört. Små justeringar återstår.
- Slyet på våra åsar har avlägsnats. Ängsgräs som klipps en gång per år, kommer att sås på vår södra ås. Åtgärderna har uppskattats av våra medlemmar.
- Första fasen av stambytet med NCC som omfattar undersökningar, planering av omfattning och tillgängligheten i våra badrum har utförts. Den övergripande projekteringen samt framtagning riktpriiser är snart slutförda.
- Efter stambytet kommer renovering av hissarna med början i hus 8 och 6 att genomföras.
- Bytet av låssystem med telefonöppning av ytterdörrar blir klart under vecka 7, 2019.

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 510 805</b>	<b>17 776 455</b>	<b>3 321 097</b>	<b>2 418 319</b>
Disposition enligt föreningsstämma			2 418 319	-2 418 319
Avsättning till underhållsfond		4 713 000	-4 713 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 558 937	3 558 937	
Årets resultat				2 026 248
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 510 805</b>	<b>18 930 518</b>	<b>4 585 353</b>	<b>2 026 248</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 739 416
Årets resultat före fondförändring	2 026 248
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-4 713 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 558 937
Summa över/underskott	6 611 601

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**6 611 601**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	16 056 256	15 888 640
Övriga rörelseintäkter	2	3 085 858	3 200 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 142 114</b>	<b>19 088 981</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-13 331 902	-12 798 524
Övriga externa kostnader	6	-769 848	-694 954
Personalkostnader	7	-316 193	-314 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 403 384	-2 383 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 821 327</b>	<b>-16 191 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 320 787</b>	<b>2 897 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		759	620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 298	-479 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-294 539</b>	<b>-478 825</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 026 248</b>	<b>2 418 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 026 248</b>	<b>2 418 319</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	33 913 752	36 248 672
Inventarier, maskiner och installationer	10	497 843	228 911
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	661 719	-
Summa materiella anläggningstillgångar		35 073 314	36 477 583
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		35 073 314	36 477 583
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		38	5 837
Övriga fordringar		40 586	48 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	349 277	336 312
Summa kortfristiga fordringar		389 901	391 087
<b>Kassa och bank</b>	12	8 909 079	9 801 658
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 298 980	10 192 745
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		44 372 294	46 670 328

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Underhållsfond		18 930 518	17 776 455
Summa bundet eget kapital		20 441 323	19 287 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 585 353	3 321 096
Årets resultat		2 026 248	2 418 319
Summa fritt eget kapital		6 611 601	5 739 415
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 052 924</b>	<b>25 026 675</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	12 864 250	17 898 750
Summa långfristiga skulder		12 864 250	17 898 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	531 500	645 500
Leverantörsskulder		2 291 400	693 258
Skatteskulder		43 119	51 319
Övriga skulder		99 235	104 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 489 866	2 249 836
Summa kortfristiga skulder		4 455 120	3 744 903
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 372 294</b>	<b>46 670 328</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 320 787	2 897 144
Avskrivningar	2 403 384	2 383 936
	<u>4 724 171</u>	<u>5 281 080</u>
Erhållen ränta	759	620
Erlagd ränta	-295 298	-479 445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>4 429 632</u>	<u>4 802 255</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 186	-140 286
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	824 218	-701 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>5 255 036</u>	<u>3 960 910</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-999 115	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-999 115</u>	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-5 148 500	-645 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-5 148 500</u>	<u>-645 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-892 579</u>	<u>3 315 410</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>9 801 658</u>	<u>6 486 248</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>8 909 079</u>	<u>9 801 658</u>

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

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

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

60 år

Markanläggningar

5-30 år

Inventarier, maskiner och installationer

3-50 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	15 227 394	15 000 612
Hyror lokaler	40 008	40 008
Hyror p-platser/garage	647 313	650 006
Övriga objekt	141 541	198 014
<b>Summa</b>	<b>16 056 256</b>	<b>15 888 640</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	164 641	164 429
Uppvärmning	2 701 441	2 710 748
Debiterade tillval	37 634	65 857
Övernattningsslägenhet	21 750	38 500
Överlåtelseavgifter	38 458	28 975
Andrahandsuthyrningsavgifter	758	10 245
Övriga intäkter	96 178	181 587
Försäkringsersättningar	24 998	-
<b>Summa</b>	<b>3 085 858</b>	<b>3 200 341</b>

### Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	151 699	121 041
Armaturer, gemensamma utrymmen	33 237	2 218
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	63 133	66 333
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 288	19 217
VA & sanitet, installationer	20 991	86 069
Värme, installationer	20 170	31 071
Ventilation, installationer	11 394	14 869
El, installationer	33 677	135 286
Hiss	85 681	72 429
Övriga installationer	1 950	-
Huskropp	18 180	49 531
P-platser/garage	1 238	-
Vattenskador	111 197	64 364
<b>Summa</b>	<b>572 835</b>	<b>662 428</b>

#### Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 891	65 292
Armaturer, gemensamma utrymmen	233 200	175 725
VA & sanitet, installationer	322 133	-
Ventilation, installationer	-	127 138
Tele/TV/porttelefon, installationer	331 250	-
Övriga installationer	-	23 750
Huskropp, fasader	912 636	-
Huskropp, balkonger	-	367 519
Markytor	1 566 366	21 275
P-platser/garage	107 461	2 825 003
<b>Summa</b>	<b>3 558 937</b>	<b>3 605 702</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	524 104	515 480
Fastighetsförvaltning	3 137 973	2 938 544
Städning	450	2 475
Besiktningskostnader	22 724	21 752
Bevakningskostnader	101 098	119 116
Snöröjning	110 329	74 236
Serviceavtal	151 764	80 708
Förbrukningsinventarier	7 229	-
Förbrukningsmaterial	127 804	113 694
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	6 181
El	699 235	585 800
Uppvärmning	2 157 623	2 130 387
Vatten och avlopp	1 092 141	1 056 943
Avfallshantering	464 864	515 745
Försäkringar	252 127	205 760
Systematiskt brandskyddsarbete	212 246	9 509
Kabel-TV	141 484	141 005
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-3 065	13 059
<b>Summa</b>	<b>9 200 130</b>	<b>8 530 394</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	572	67 534
Resekostnader	369	-
Kontorsmateriel och trycksaker	12 845	399
Tele och post	3 361	3 300
Förvaltningskostnader	585 203	418 987
Revision	85 590	78 886
Jurist- och advokatkostnader	48 156	30 383
Bankkostnader	6 621	9 910
IT-tjänster	3 280	3 277
Övriga externa tjänster	3 125	65 436
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 670	11 670
Övriga externa kostnader	9 056	5 172
<b>Summa</b>	<b>769 848</b>	<b>694 954</b>

## Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	227 500	224 000
Föreningsvald revisor	11 200	11 200
Övriga arvoden	23 917	20 857
Utbildning	-	3 031
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag		-4 083
<b>Summa</b>	<b>262 617</b>	<b>255 005</b>
Sociala avgifter	53 576	59 283
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	135
<b>Summa</b>	<b>316 193</b>	<b>314 423</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	2 334 920	2 334 918
Inventarier, maskiner och installationer	68 464	49 018
<b>Summa</b>	<b>2 403 384</b>	<b>2 383 936</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	84 937 709	84 937 709
-Mark	6 051 025	6 051 025
-Markanläggningar	86 369	86 369
	<u>91 075 103</u>	<u>91 075 103</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	661 719	-
	<u>661 719</u>	<u>-</u>
	<u>91 736 822</u>	<u>91 075 103</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-54 740 062	-52 405 144
-Markanläggningar	-86 369	-86 369
	<u>-54 826 431</u>	<u>-52 491 513</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 334 920	-2 334 918
	<u>-2 334 920</u>	<u>-2 334 918</u>
	<u>-57 161 351</u>	<u>-54 826 431</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>		
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 575 471</b>	<b>36 248 672</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 862 727	30 197 647
Mark	6 051 025	6 051 025
Pågående nyanläggningar	661 719	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>195 000 000</u>	<u>195 000 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>195 000 000</b>	<b>195 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<u>145 000 000</u>	<u>145 000 000</u>



## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 770 839	1 770 839
	<u>1 770 839</u>	<u>1 770 839</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	337 396	-
	<u>337 396</u>	<u>-</u>
	<u>2 108 235</u>	<u>1 770 839</u>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 541 928	-1 492 910
	<u>-1 541 928</u>	<u>-1 492 910</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-68 464	-49 018
	<u>-68 464</u>	<u>-49 018</u>
	<u>-1 610 392</u>	<u>-1 541 928</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>497 843</b>	<b>228 911</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	349 277	336 312
	<u>349 277</u>	<u>336 312</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 162 071	9 038 029
Penningmarknadkonto Swedbank	747 008	763 308
E-sparkonto Swedbank	-	321
	<u>8 909 079</u>	<u>9 801 658</u>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	531 500	645 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 126 000	2 582 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 738 250	15 316 750
	<u>13 395 750</u>	<u>18 544 250</u>

## Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	13 395 750	18 544 250
<b>Summa</b>	<b>13 395 750</b>	<b>18 544 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Löst	-	4 617 000	-	-4 617 000	-
Swedbank	1,18 %	2019-09-25	2 870 000	-	-70 000	2 800 000
Swedbank	1,36 %	2021-02-25	5 977 250	-	-221 500	5 755 750
Swedbank	1,51 %	2021-12-22	5 080 000	-	-240 000	4 840 000
			<b>18 544 250</b>	-	<b>-5 148 500</b>	<b>13 395 750</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	194 306	155 220
Upplupna räntekostnader	36 847	39 668
Förutbetalda intäkter	656 686	1 526 776
Upplupna revisionsarvoden	70 000	65 000
Upplupna driftskostnader	532 027	463 172
	<b>1 489 866</b>	<b>2 249 836</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

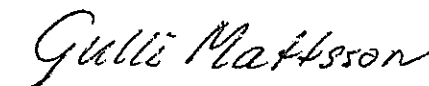
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Pantbrev i fastigheten	64 136 000	64 136 000
varav i eget förvar	29 575 000	29 575 000

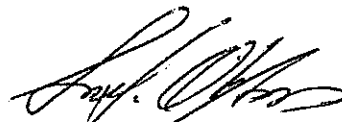
## Underskrifter

2019-03-18

  
Bengt Persson

  
Tony Månsson


  
Gulli Mattsson

  
Leif Olsson

  
Lars Levau

  
Therese Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-18  
Baker Tilly

  
Mats Törnros  
Auktoriserad revisor

  
Håkan Arnlykt  
Föreningsrevisor

# 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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Föreningsrevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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. 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, 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 Föreningsrevisor 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 2018 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 18/3 2019

  
Mats Törnros

Auktoriserad revisor

  
Håkan Arndt  
Föreningsrevisor





Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

