



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Hanna Valenta	Ordförande
Lars Olof Viggo Heikensten	Ledamot
Margareta Stefenson	Ledamot
Kawe Tajmir Riahi	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Palmqvist	Ordinarie Extern	BDO
------------------	------------------	-----

Valberedning

Marie Bergwall
Helene Jidström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsbacken 14	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.

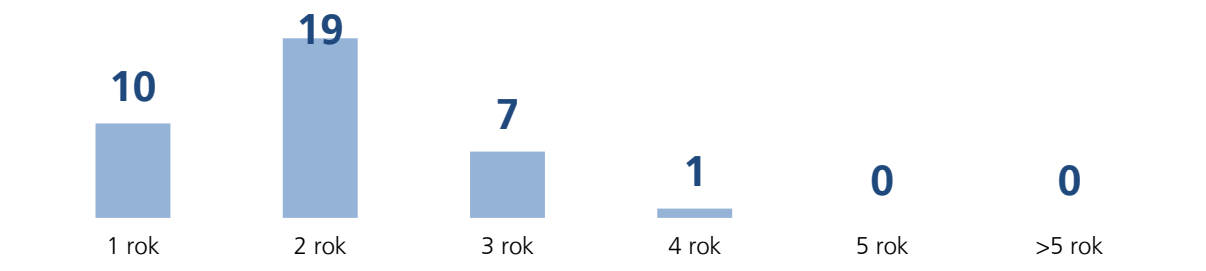
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 535 m², varav 2 436 m² utgör lägenhetsyta och 2 099 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STOCKHOLMS CHOKLADOAS AB	33 m ²	2022-12-31
BOYS DON'T CRY AB	519 m ²	2022-04-30
HALLBERT CECILIA	50 m ²	2021-01-01
W8 Club Fitness Sverige AB	589 m ²	2029-12-31
Månberg & Bagge	34 m ²	2022-04-30
Kawe Tajmir	10 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Soprum
Tvättstuga
Vindsförråd
Garage
Källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering hisskorgar hiss A B C	2019	Borttagning a yttre paneler i hisskorgar samt återställning till ursprungligt utseende.
Byte till digital entrétavla samt bokningssystem	2019	Digital touchscreen med lägenhetsregister, visning av nyheter, uppkopplad smart bokning av tvättstuga etc. Även inpasseringssystem bytes.
Ombyggnad lokaler till lägenheter	2019	200 kvm lokalyta på våning 1 i A som ska bli 4 nya lägenheter
Renovering garage	2019	Ålder, stort renoveringsbehov
Renovering gård C	2019	Ålder, stort renoveringsbehov
Hiss Hus A	2018	Totalrenovering maskin
Nya förråd i B-källare	2018	Flytt av förråd från B-vind där lägenheter byggs
Nya förråd i A-källare	2018	Nya förråd till nya lägenheter
Ombyggnad vind + lokal i A till bostäder	2017 - 2018	Omvandling av hyreslokal + råvind till 4 nya bostadsrätter
Renovering terrass B	2016	Vattenskada, läckage trapphus
Gårdsrenovering gård B	2015	Helrenovering ytskikt samt förstärkning av balkar pga ålder (läckage)
Reparation hiss A	2013 - 2014	Justering av axel i maskineri
Genomgång av hissar	2013 - 2014	Besiktning + åtgärd av anmärkningar
Brandvarnare + brandsläckare	2013	I samtliga gemensamhetsutrymmen
OVK + energideklaration	2012 - 2014	Besiktning + åtgärder av anmärkningar
Fasadrenovering	2011 - 2012	Ny fasad mot Drottninggatan & C-gård, ommålning och lagning av fasad mot B-gård
Fönsterrenovering	2011 - 2012	Ommålning & tätning fönster mot C gård & Drottninggatan
Omläggning tak	2011 - 2012	Omläggning av tak på A-, B- & C uppgång. montering snörasskydd
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	Samtliga lägenheter och lokaler
Omläggning av tak	2005	Omläggning del av tak
Utvänding målning av fönster	2005	
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Bredband	Comhem
Städning trapphus	Ren o Fino
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning	Liselotte Lööf
El	Fortum
Entrémattor	Berendsen

Föreningens ekonomi

Styrelsens mål är att kunna amortera en hel del av föreningens lån under 2020 med hjälp av försäljningsintäkterna från de nybyggda lägenheterna. Detta för att sänka föreningens räntekostnader samt minska låneknoten.

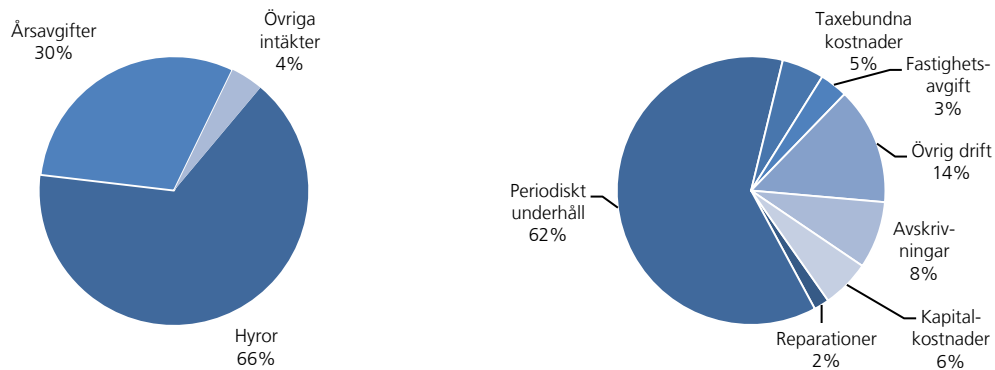
Styrelsens förhoppning är att föreningen av skatteverket klassas som äkta förening för år 2019. Om inte detta går igenom är det dock högst sannolikt att föreningen blir äkta 2020 och att medlemmarna inte kommer att få någon förmånsbeskattning för 2020. Föreningen kommer troligtvis att träda över gränsen på 60% kvalificerad användning i och med försäljning av de 200 kvm ny bostadsyta under vår/sommar 2020.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 369 870	14 713 691
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 195 972	3 501 047
Finansiella intäkter	263	710
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 011
Medlemsinsatser	0	17 255 000
Ökning av kortfristiga skulder	4 261 792	0
	7 458 028	20 765 769
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 892 662	3 982 325
Finansiella kostnader	666 780	694 394
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 219 438	0
Ökning av kortfristiga fordringar	20 721	0
Minskning av långfristiga skulder	5 200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 432 871
	18 999 601	16 109 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 828 296	19 369 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-11 541 574	4 656 179

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsens arbete med konvertering av lokalyta till bostadsyta fortsatt. Syftet har, liksom de senaste åren, varit att bli en äkta förening (privatbostadsföretag) där mer än 60% av inkomsterna kommer från bostadsanvändning åt medlemmarna. Hyreslokaler på våning 1 (200 kvm) byggdes om till 4 st nya bostadsrätter. Dessutom behövde både föreningens garage och anslutande gård renoveras. Större delen av året ägnades åt planering av ombyggnaderna samt upphandling av entreprenör i samråd med respektive byggkonsult. Entreprenaderna påbörjades i oktober och pågick fram till mars 2020. När förvaltningsberättelsen skrivs är båda projekten avslutade och slutbesiktigade.

Föreningens status som äkta/oäkta förening nådde 31 december 2019 väldigt nära 60%-gränsen (59,75). Därmed kommer föreningen i sin deklaration för 2019 att ansöka till skatteverket om att få status som äkta för år 2019. Om detta godtas eller ej meddelar dock skatteverket inte förrän i slutet av 2020 när deklarationen för 2019 behandlats. I och med försäljning av de nya bostadsrätterna 2020 kommer föreningen tekniskt sett att bli en äkta förening. Styrelsen vill dock påminna om att en sådan bedömning ALLTID till sist är upp till skatteverket.

Garaget visade sig under renoveringstiden att vara i sämre skick än man trott. Därmed kostade renoveringen 6,5 miljoner mer än budgeterat (totalt 12 miljoner). Eftersom föreningens likviditet i det läget var låg på grund av garagerenoveringen och investeringen i nyproduktionen av bostäder (6 miljoner) var föreningen under 2020 tvungen att ta upp ett kortfristigt lån på 6,5 miljoner. Detta efter att ha amorterat 5 miljoner på de befintliga lånen om 57 miljoner ett halvår tidigare. Tanken är att det kortfristiga lånet samt delar av de långfristiga lånen ska amorteras med hjälp av försäljningsintäkter av de nya bostadsrätterna (200 kvm marknadspris) när de säljs under vår/sommar 2020.

Tvisten med Lenca är ännu ej löst och har ej behandlats detta på grund av att handläggningen blivit uppskjuten till följd av Corona. Datum satt till 2021.

Nya stadgar antogs på extrastämman 2019-02-05, dock blev dessa inte registrerade hos Bolagsverket under räkenskapsåret 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	398	433	398	398
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 001	1 027	1 169	1 158
Lån/m ² bostadsrättsyta	21 264	26 912	26 912	26 912
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	90	92	88	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	13	12	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	157	215	283
Soliditet (%)	40	44	31	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 291	-2 103	-154	-1 084
Nettoomsättning (tkr)	3 196	3 412	3 670	3 575

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 436 m² bostäder och 2 099 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 312 000	0	0	39 312 000
Upplåtelseavgifter	15 566 000	0	0	15 566 000
Kapitaltillskott	2 595 928	0	0	2 595 928
Fond för yttre underhåll	324 346	324 300	-338 200	338 246
S:a bundet eget kapital	57 798 274	324 300	-338 200	57 812 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 153 062	-324 300	-1 764 825	-9 063 937
Årets resultat	-8 291 271	-8 291 271	2 103 025	-2 103 025
S:a ansamlad förlust	-19 444 333	-8 615 571	338 200	-11 166 962
S:a eget kapital	38 353 941	-8 291 271	0	46 645 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 291 271
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 828 761
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 300
summa balanserat resultat	-19 444 332

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

324 300
-19 120 032

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 195 971	3 412 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	88 603
Summa rörelseintäkter		3 195 972	3 501 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 594 518	-2 253 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 128 205	-1 598 264
Personalkostnader	Not 6	-169 940	-131 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-928 064	-928 064
Summa rörelsekostnader		-10 820 726	-4 910 389
RÖRELSERESULTAT		-7 624 754	-1 409 341
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-666 780	-694 394
Summa finansiella poster		-666 517	-693 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 291 271	-2 103 025
ÅRETS RESULTAT		-8 291 271	-2 103 025

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 895 426	85 823 490
Pågående byggnation	Not 9	3 219 438	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 114 864	85 823 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 117 664	85 826 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 201	26 217
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	8 159 791	19 679 627
Summa kortfristiga fordringar		8 184 992	19 705 844
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 184 992	19 705 844
SUMMA TILLGÅNGAR		96 302 656	105 532 134

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 878 000	54 878 000
Kapitaltillskott		2 595 928	2 595 928
Fond för yttre underhåll	Not 13	324 346	338 246
Summa bundet eget kapital		57 798 274	57 812 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 153 062	-9 063 937
Årets resultat		-8 291 271	-2 103 025
Summa fritt eget kapital		-19 444 333	-11 166 962
SUMMA EGET KAPITAL		38 353 941	46 645 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	34 000 000	57 000 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	57 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 800 000	0
Leverantörsskulder		3 661 776	449 322
Skatteskulder		709 733	648 864
Övriga skulder		94 025	168 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 683 181	620 258
Summa kortfristiga skulder		23 948 715	1 886 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 302 656	105 532 134

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	35 år	35 år
Balkong	83-89 år	83-89 år
Tak	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	969 433	917 732
Hyror lokaler momspliktiga	2 097 047	2 364 091
Hyror lokaler	4 350	4 350
Bredbandsintäkter	79 394	79 822
Vatten-/värmeintäkter	33 768	34 462
Serviceavgifter	12 000	12 000
Öresutjämning	-20	-13
	3 195 971	3 412 444

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	88 603
Övriga intäkter	1	0
	1	88 603

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 951	14 120
	Snöröjning/sandning	0	18 896
	Städning entreprenad	108 974	37 387
	Städning enligt beställning	0	85 999
	Mattvätt/Hyrmattor	3 079	2 965
	Hissbesiktning	3 200	1 152
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gård	269	854
	Serviceavtal	20 997	10 993
	Förbrukningsmateriel	902	5 369
	Teleport/hissanläggning	6 358	0
	Brandskydd	0	20 710
		147 501	198 444
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	73 981
	Lokaler	0	1 080
	Tvättstuga	5 145	519
	Källare	0	23 681
	Entré/trapphus	3 263	2 338
	Lås	5 461	12 241
	VVS	38 569	25 908
	Värmeanläggning/undercentral	3 950	15 088
	Ventilation	7 935	16 684
	Elinstallationer	5 540	11 523
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 034
	Hiss	3 132	6 048
	Tak	0	38 046
	Vattenskada	141 619	196 758
		214 612	434 928
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	28 613
	Gemensamma utrymmen	0	53 811
	Tvättstuga	114 000	0
	VVS	0	426 631
	Värmeanläggning	0	8 750
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	196 706	0
	Hiss	180 120	0
	Mark/gård/utemiljö	6 594 438	19 305
		7 085 263	537 110
	Taxebundna kostnader		
	El	69 881	58 957
	Värme	408 693	405 184
	Vatten	49 176	56 756
	Sophämtning/renhållning	57 616	70 970
		585 366	591 868
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 325	55 248
	Markhyra/vägavgift/avgäld	31 268	30 753
	Kabel-TV	81 482	79 926
	Bredband	2 751	0
		176 826	165 927
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	384 949	324 784
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 594 518	2 253 061

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	412	9 013
	Juridiska åtgärder	462 658	457 645
	Inkassering avgift/hyra	5 355	9 010
	Revisionsarvode extern revisor	35 983	18 472
	Föreningskostnader	20 833	154 572
	Förvaltningsarvode	236 027	226 421
	Administration	9 564	26 518
	Konsultarvode	350 798	667 485
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	13 812
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
	Ej avdragsgilla kostnader	1 305	10 147
		1 128 205	1 598 264
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	130 000	100 000
	Sociala kostnader	39 940	31 000
		169 940	131 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	551 102	551 102
	Förbättringar	376 962	376 962
		928 064	928 064

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 725 746	95 725 746
	Utgående anskaffningsvärde	95 725 746	95 725 746
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 902 256	-8 974 193
	Årets avskrivningar enligt plan	-928 064	-928 064
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 830 320	-9 902 256
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 895 426	85 823 490
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 003 205	27 003 205
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 400 000	36 800 000
	Taxeringsvärde mark	82 000 000	49 200 000
		123 400 000	86 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	57 800 000
	Lokaler	33 400 000	28 200 000
		123 400 000	86 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 219 438	0
		3 219 438	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	301 009	301 009
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	301 009	301 009
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-301 009	-301 009
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-301 009	-301 009
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	3 866	3 789
	Skattekonto	327 628	305 968
	Klientmedel hos SBC	7 828 296	19 369 870
		8 159 791	19 679 627

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	338 246	328 000
	Reservering enligt stadgar	324 300	324 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-338 200	-314 054
	Vid årets slut	324 346	338 246

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
					g
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	14 800 000	17 000 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,380 %	17 000 000	17 000 000	2024-03-30
	Handelsbanken	1,150 %	17 000 000	17 000 000	2022-03-30
	Handelsbanken		0	3 000 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		51 800 000	57 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 800 000	-57 000 000	
			34 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 800 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	234 000	135 000
	Sociala avgifter	72 000	41 800
	Ränta	127 013	165 150
	Avgifter och hyror	174 323	278 308
	Konsultarvode	7 318	0
	Städning	9 777	0
	Pågående arbeten	1 058 750	0
		1 683 181	620 258

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Konverteringen av lokaler till bostäder och renovering av garage och anslutande gård slutfördes under mars 2020. Samtliga 4 nya lägenheterna har sålts under hösten 2020 och delar av föreningens lån kommer att amorteras. Garaget kommer att tas i bruk med parkeringsplatser och förrådsyta. Inga ytterligare större renoveringar är inplanerade under 2020.

Garaget visade sig under renoveringstiden att vara i sämre skick än man trott. Därmed kostade renoveringen 6,5 miljoner mer än budgeterat (totalt 12 miljoner). Eftersom föreningens likviditet i det läget var låg på grund av garagerenoveringen och investeringen i nyproduktionen av bostäder (6 miljoner) var föreningen under 2020 tvungen att ta upp ett kortfristigt lån på 6,5 miljoner.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 9 2020



Hanna Valenta
Ordförande



Lars Olof Viggo Heikensten
Ledamot

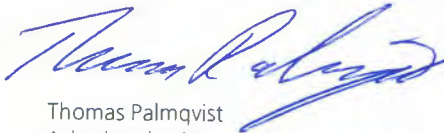


Margareta Stefenson
Ledamot



Kawe Tajmir Riahi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 12 - 2020



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Org.nr. 769605-0348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

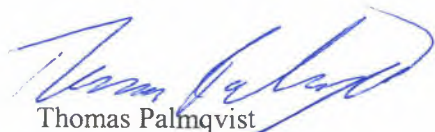
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats i sådan tid att den kunnat läggas fram på ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 18 december 2020



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE