



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsbacken 11



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2017 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2000-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

Claes Henckel	Ordförande
Johan Franzon	Ledamot
Johan Gråsjö Novak	Ledamot
Stefan Jonsson	Ledamot
Per Rönnow	Ledamot
Anna Sandgren	Ledamot
Emelie Withers	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Andersson	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Martin Larsén	Ordinarie Intern	

Valberedning

Auli Kuivalainen
Sofia Larsen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-26. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM KUNGSBACKEN *11	1912	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

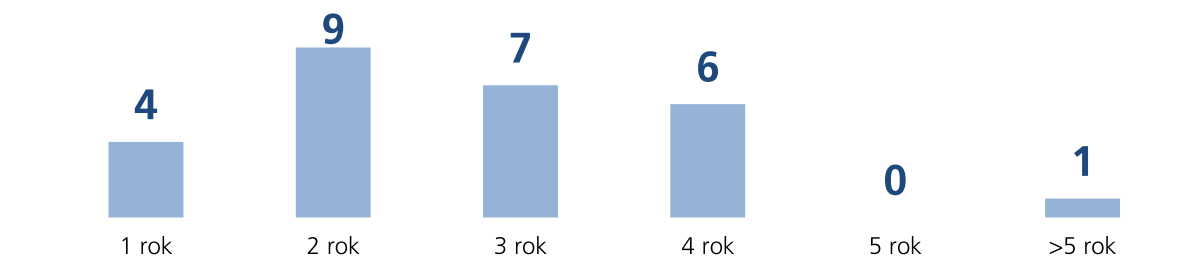
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 892 m², varav 2 390 m² utgör boyta och 502 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte tre stammar	2022	Byte av feltillverkade rör från 2006
Säkerhetsdörrar och renovering trapphus	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Föreningen bildades 1903 under namnet Eken upa med syftet att anskaffa bostäder till medlemmarna. Fastigheten uppfördes under åren 1911- 1912. År 2000 ombildades föreningen till en bostadsrättsförening med namnet Brf Kungsbacken 11.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har som ambition att sänka belåningen till 3 tkr per kvm. Detta i kombination med den nu höga inflationstakten och vattenskadan resulterade i beslutet att höja avgifterna från den 1 januari 2023 med 40 kr per kvm eller 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 40 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2022 1 696 324	2021 1 322 747
Rörelseintäkter	2 228 739	2 292 250
Finansiella intäkter	4 120	367
Minskning kortfristiga fordringar	43 972	0
Kapitaltillskott	0	404 000
Ökning av långfristiga skulder	0	12 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 039 626
	2 276 832	3 748 743

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 616 054	3 213 807
Finansiella kostnader	113 433	106 339
Ökning av kortfristiga fordringar	0	55 020
Minskning av kortfristiga skulder	1 295 643	0
	3 025 129	3 375 166

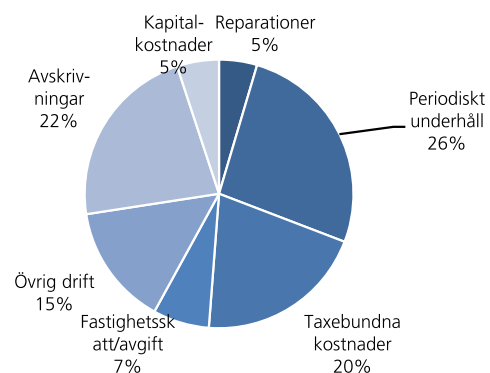
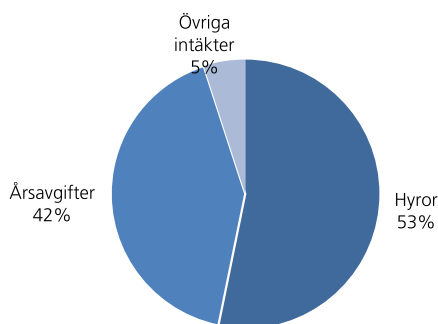
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

948 027 **1 696 324**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-748 298 **373 577**

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har den vattenskada som uppkom i december 2021 åtgärdats. Orsaken till skadan visade sig vara undermåliga rör levererade av LK rör vid stambytet 2007. I samarbete med LK rör har en genomgång av samtliga då installerade rör skett och resterande felaktiga rör utbytts. Den totala kostnaden uppgick till närmare 5 mkr varav

Brandkontoret ställt för ca 3 mkr och föreningen för drygt 1.8 mkr. LK rör har med hänvisning till att mer än tio år förflutit sedan installationen avsagt sig ansvar men bekostat nya rör.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	390	388	380	368
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 141	2 406	2 243	2 144
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 184	4 184	4 179	3 607
Elkostnad/m ² totalyta	16	12	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	111	119	112	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	36	37	37
Soliditet (%)	36	34	40	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	-1 525	-3 011	82
Nettoomsättning (tkr)	2 184	2 209	2 112	2 035

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 390 m² bostäder och 502 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	1 193 000	0	0	1 193 000
Uppskrivningsfond	5 000 000	0	0	5 000 000
Upplåtelseavgifter	6 953 000	0	0	6 953 000
Kapitaltillskott	674 000	0	0	674 000
Fond för yttre underhåll	393 000	393 000	-288 600	288 600
S:a bundet eget kapital	14 213 000	393 000	-288 600	14 108 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 266 496	-393 000	-1 236 006	-6 637 490
Årets resultat	6 296	6 296	1 524 606	-1 524 606
S:a fritt eget kapital	-8 260 200	-386 704	288 600	-8 162 096
S:a eget kapital	5 952 800	6 296	0	5 946 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 873 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-393 000
summa balanserat resultat	-8 260 200

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

393 000
-7 867 200

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 183 925	2 209 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 814	82 870
Summa rörelseintäkter		2 228 739	2 292 250

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 474 653	-3 013 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 276	-143 279
Personalkostnader	Not 6	-5 125	-57 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-497 077	-497 078
Summa rörelsekostnader		-2 113 131	-3 710 885

RÖRELSERESULTAT

115 609 -1 418 634

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 120	367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 433	-106 339
Summa finansiella poster		-109 313	-105 972

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

6 296 -1 524 606

ÅRETS RESULTAT

6 296 -1 524 606

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 14	15 233 242	15 730 318
Summa materiella anläggningstillgångar		15 233 242	15 730 318

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

15 236 042

15 733 118

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		112 523	86 720
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	964 604	1 763 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	19 194
Summa kortfristiga fordringar		1 077 127	1 869 396

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 077 127

1 869 396

SUMMA TILLGÅNGAR

16 313 168

17 602 515

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 146 000	8 146 000
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Kapitaltillskott		674 000	674 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	393 000	288 600
Summa bundet eget kapital		14 213 000	14 108 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 266 496	-6 637 490
Årets resultat		6 296	-1 524 606
Summa fritt eget kapital		-8 260 200	-8 162 096
SUMMA EGET KAPITAL		5 952 800	5 946 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		49 991	148 102
Skatteskulder		9 267	21 170
Övriga skulder		87 165	70 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	213 945	1 415 998
Summa kortfristiga skulder		5 360 368	6 656 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 313 168	17 602 515

Noter

Belopp anges i svenska 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 slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	25 år - 50 år	25 år - 50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 år
Fasad	25 år	25 år
Balkong/terrass	25 år	25 år
Tak	25 år	25 år
Restaurang	15 år	15 år
Lokalombyggnad	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	932 131	927 873
Hyror lokaler momspliktiga	1 074 612*	1 279 913*
Fastighetsskatt	110 680	0
Bredbandsintäkter	64 800	0
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 587
Öresutjämning	12	7
	2 183 925	2 209 380

*Felaktig periodisering 2021 leder till för hög bokförd intäkt år 2021 samt för låg bokförd intäkt 2022.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	16 138
	Fakturerade kostnader moms	0	4 000
	Försäkringsersättning	0	19 194
	Återbäring försäkringsbolag	24 150	23 100
	Övriga intäkter	20 664	20 438
		44 814	82 870
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 230	10 335
	Städning entreprenad	29 946	31 091
	Städning enligt beställning	4 820	3 012
	Mattvätt/Hyrmattor	6 981	4 591
	Hissbesiktning	3 901	6 881
	Bevakning	0	10 875
	Gemensamma utrymmen	0	1 597
	Garage/parkering	495	0
	Gård	4 626	2 504
	Serviceavtal	5 167	19 546
	Förbrukningsmateriel	944	10 198
	Teleport/hissanläggning	5 493	4 309
	Brandskydd	0	2 795
		69 603	107 735
	Reparationer		
	Entré/trapphus	9 451	0
	Lås	2 285	2 744
	VVS	7 477	0
	Ventilation	0	4 276
	Hiss	49 907	64 930
	Skador/klotter/skadegörelse	3 133	1 808
	Vattenskada	29 800	1 025 804
		102 053	1 099 562
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	830 335
	Stambyte	584 442	0
	Elinstallationer	0	38 561
	Bredband	0	156 121
	Tak	0	53 022
		584 442	1 078 039
	Taxebundna kostnader		
	El	45 527	34 560
	Värme	322 175	347 222
	Vatten	52 783	49 600
	Sophämtning/renhållning	34 045	28 265
		454 531	459 647

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 456	57 943
	Kabel-TV	24 131	61 693
	Bredband	28 424	7 106
		113 011	126 742
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 013	141 393
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 474 653	3 013 116
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	1 377	0
	Övriga förluster	13 638	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 691	15 274
	Föreningskostnader	2 729	6 229
	Styrelseomkostnader	11 025	-2 950
	Fritids- och trivselkostnader	0	18 000
	Studieverksamhet	0	407
	Förvaltningsarvode	68 459	82 310
	Administration	7 203	902
	Konsultarvode	0	13 148
	Föreningsavgifter	5 034	4 909
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 050
		136 276	143 279
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 900	47 600
	Kostnadsersättningar	0	3 552
	Sociala kostnader	1 225	6 260
		5 125	57 412
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	4 884	4 884
	Förbättringar	492 193	492 193
		497 077	497 078

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 528 496	22 528 496
	Utgående anskaffningsvärde	22 528 496	22 528 496
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 798 177	-6 301 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-497 077	-497 078
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 295 254	-6 798 177
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 233 242	15 730 318
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 277 160	5 277 160
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 600 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	93 400 000	66 200 000
		131 000 000	96 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	86 000 000
	Lokaler	11 000 000	10 200 000
		131 000 000	96 200 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	296	23 789
	Klientmedel hos SBC	295 167	1 267 238
	Fordringar	5 000	26 138
	Fordringar kreditfakturer	11 281	17 231
	Räntekonto hos SBC	652 859	429 086
		964 604	1 763 482
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkringsersättning	0	19 194
		0	19 194

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	288 600	687 586
	Reservering enligt stadgar	393 000	288 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-288 600	-687 586
	Vid årets slut	393 000	288 600

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,130 %	5 000 000	5 000 000	2026-12-30
	Handelsbanken	3,224 %	5 000 000	5 000 000	2023-12-29
	Summa skulder till kreditinstitut		10 000 000	10 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-5 000 000	
			5 000 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	46 300	42 400
	Sociala avgifter	14 547	13 322
	Ränta	448	57
	Avgifter och hyror	208 044	360 219
	Vattenskada	0	1 000 000
	Vattenskada kreditfaktura	-200 000	0
	Vattenskada	144 606	0
		213 945	1 415 998

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Mellanhavandet med Årstavikens bygg har nu reglerats och samtliga kostnader för vattenskadan är inkluderade i bokslutet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2023

Claes Henckel
Ordförande

Johan Franzon
Ledamot

Johan Gråsjö Novak
Ledamot

Stefan Jonsson
Ledamot

Per Rönnow
Ledamot

Anna Sandgren
Ledamot

Emelie Withers
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Camilla Andersson
Auktoriserad revisor

Martin Larsén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 11 org.nr 702000-4300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 11 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 icke-kvalificerade 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 på 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 icke-kvalificerade 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 Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 11 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Andersson
Auktoriserad revisor

Martin Larsén
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se