



2021

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 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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 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 2000-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-12 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
Stefan Jonsson	Ledamot
Per Rönnow	Ledamot
Anna Sandgren	Ledamot
Emelie Withers	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Andersson	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Martin Larsén	Ordinarie Intern	

Valberedning

Auli Kuivalainen	
Sofia Larsen	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

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.

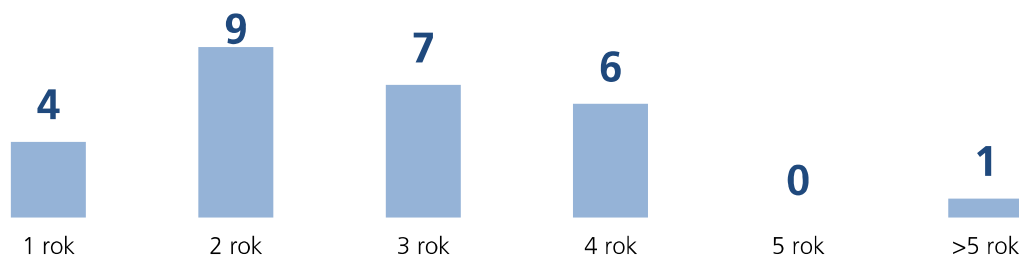
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 922 m², varav 2 390 m² utgör boyta och 532 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
Säkerhetsdörrar och renovering trapphus	2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tre stammar	2022	Byte av feltillverkade rör från 2006

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 sina medlemmar. Fastigheten uppfördes under åren 1911 - 1912. År 2000 ombildades föreningen till en bostadsrättsförening med namnet Brf Kungsbacken 11.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i princip god även om kostnaden för vattenskadan ännu är svår att uppskatta. I årsredovisningen har 1 mkr reserverats för denna.

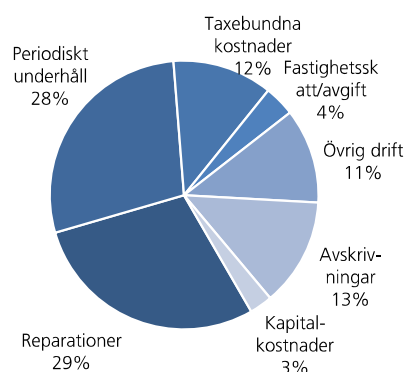
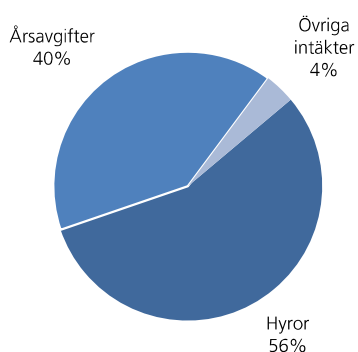
Enligt styrelsen beslut infördes en bredbandsavgift per lägenhet och månad på 200 kr fr om den 1 januari 2022 men avgiften per kvm på 390 kr bibehölls.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften den 1 januari 2021 med 10 kr / kvm

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 322 747	2 769 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 292 250	2 164 861
Finansiella intäkter	367	20
Medlemsinsatser	0	60
Kapitaltillskott	404 000	270 000
Ökning av långfristiga skulder	12 500	1 367 500
Ökning av kortfristiga skulder	1 039 626	0
	3 748 743	3 802 441
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 213 807	4 570 128
Finansiella kostnader	106 339	108 515
Ökning av kortfristiga fordringar	55 020	114 128
Minskning av kortfristiga skulder	0	456 544
	3 375 166	5 249 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 696 324	1 322 747
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	373 577	-1 446 874

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphusrenoveringen avslutades under året och under hösten installerades ett fibernät i fastigheten som ger medlemmarna en betydligt snabbare och säkrare bredbandsuppkoppling än tidigare. Den 1 december inträffade en större vattenskada då ett rör på plan fyra Rådmansgatan från stambytet 2007 sprack och orsakade allvarliga skador i fem lägenheter. Orsaken visade sig vara undermålig kvalitet på LK rör tillverkade under perioden okt - nov 2006. En genomgång har nu skett i samarbete med LK Systems av samtliga rör och felaktiga sådana utbytes så snart så kan ske. Kostnaderna för föreningen är i dagsläget svåra att uppskatta men i bokslutet har en reservering på 1 mkr skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	388	380	368	369
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 406	2 243	2 144	2 130
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 184	4 179	3 607	3 651
Elkostnad/m ² totalyta	12	9	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	119	112	122	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	37	37	35
Soliditet (%)	34	40	50	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 525	-3 011	82	-125
Nettoomsättning (tkr)	2 209	2 112	2 035	1 952

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 390 m² bostäder och 532 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	404 000	0	270 000
Fond för yttre underhåll	288 600	288 600	-687 586	687 586
S:a bundet eget kapital	14 108 600	692 600	-687 586	14 103 586
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 637 490	-288 600	-2 323 253	-4 025 637
Årets resultat	-1 524 606	-1 524 606	3 010 839	-3 010 839
S:a ansamlad förlust	-8 162 096	-1 813 206	687 586	-7 036 476
S:a eget kapital	5 946 504	-1 120 606	0	7 067 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 524 606
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 348 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 600
summa balanserat resultat	-8 162 096

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

288 600
-7 873 496

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 209 380	2 111 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 870	52 970
Summa rörelseintäkter		2 292 250	2 164 861

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 013 116	-4 383 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 279	-130 668
Personalkostnader	Not 6	-57 412	-56 387
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-497 078	-497 078
Summa rörelsekostnader		-3 710 885	-5 067 205

RÖRELSERESULTAT

-1 418 634 **-2 902 344**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 339	-108 515
Summa finansiella poster		-105 972	-108 495

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 524 606 **-3 010 839**

ÅRETS RESULTAT

-1 524 606 **-3 010 839**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	15 730 318	16 227 396
Summa materiella anläggningstillgångar	15 730 318	16 227 396
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 733 118	16 230 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	86 720	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 763 482	1 440 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	19 194	0
Summa kortfristiga fordringar	1 869 396	1 440 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 869 396	1 440 799
SUMMA TILLGÅNGAR	17 602 515	17 670 995

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 146 000	8 146 000
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Kapitaltillskott		674 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	288 600	687 586
Summa bundet eget kapital		14 108 600	14 103 586
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 637 490	-4 025 637
Årets resultat		-1 524 606	-3 010 839
Summa ansamlad förlust		-8 162 096	-7 036 476
SUMMA EGET KAPITAL		5 946 504	7 067 110
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	9 987 500
Leverantörsskulder		148 102	64 073
Skatteskulder		21 170	48 865
Övriga skulder		70 741	66 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 415 998	436 750
Summa kortfristiga skulder		6 656 011	10 603 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 602 515	17 670 995

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2021	2020
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	40 år	40 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

	2021	2020
Årsavgifter	927 873	908 231
Hyrer lokaler momspliktiga	1 279 913	1 193 402
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	10 220
Öresutjämning	7	38
	2 209 380	2 111 891

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	16 138	0
	Fakturerade kostnader moms	4 000	0
	Extra statligt stöd	0	22 570
	Försäkringsersättning	19 194	0
	Återbäring försäkringsbolag	23 100	22 050
	Övriga intäkter	20 438	8 350
		82 870	52 970

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	10 335	12 791
	Städning entreprenad	31 091	27 475
	Städning enligt beställning	3 012	7 146
	Mattvätt/Hyrmattor	4 591	0
	Hissbesiktning	6 881	7 263
	Bevakning	10 875	0
	Gemensamma utrymmen	1 597	7 571
	Gård	2 504	1 539
	Serviceavtal	19 546	18 132
	Förbrukningsmateriel	10 198	6 824
	Teleport/hissanläggning	4 309	0
	Brandskydd	2 795	0
		107 735	88 742
	Reparationer		
	Lokaler	0	9 592
	Lås	2 744	1 219
	VVS	0	1 938
	Ventilation	4 276	10 181
	Hiss	64 930	11 386
	Skador/klotter/skadegörelse	1 808	2 410
	Vattenskada	1 025 804	752
		1 099 562	37 479
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	830 335	3 468 250
	Elinstallationer	38 561	0
	Bredband	156 121	0
	Hiss	0	103 750
	Tak	53 022	0
		1 078 039	3 572 000
	Taxebundna kostnader		
	El	34 560	25 823
	Värme	347 222	328 261
	Vatten	49 600	46 509
	Sophämtning/renhållning	28 265	25 857
		459 647	426 450
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 943	56 260
	Kabel-TV	61 693	61 559
	Bredband	7 106	0
		126 742	117 819
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	141 393	140 583
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 013 116	4 383 073

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	0	613
	Revisionsarvode extern revisor	15 274	20 269
	Föreningskostnader	6 229	1 748
	Styrelseomkostnader	-2 950	9 150
	Fritids- och trivselkostnader	18 000	0
	Studieverksamhet	407	0
	Förvaltningsarvode	82 310	80 551
	Administration	902	1 916
	Korttidsinventarier	0	6 392
	Konsultarvode	13 148	0
	Föreningsavgifter	4 909	5 029
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 050	5 000
		143 279	130 668

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	32 300
	Kostnadsersättningar	3 552	15 000
	Sociala kostnader	6 260	9 087
		57 412	56 387

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	4 884	4 884
	Förbättringar	492 193	492 193
		497 078	497 078

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 301 100	-5 804 022
	Årets avskrivningar enligt plan	-497 078	-497 078
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 798 177	-6 301 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 730 318	16 227 396
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 277 160	5 277 160
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	66 200 000	66 200 000
		96 200 000	96 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	10 200 000	10 200 000
		96 200 000	96 200 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	23 789	118 052
	Klientmedel hos SBC	1 267 238	1 322 747
	Fordringar	26 138	0
	Fordringar kreditfakturor	17 231	0
	Räntekonto hos SBC	429 086	0
		1 763 482	1 440 799
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkringsersättning	19 194	0
		19 194	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	687 586	465 595
	Reservering enligt stadgar	288 600	288 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-687 586	-66 609
	Vid årets slut	288 600	687 586

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	0	2 450 000	Löst
	Handelsbanken	1,130 %	5 000 000	5 000 000	2026-12-30
	Handelsbanken	1,200 %	0	2 537 500	Löst
	Handelsbanken	0,410 %	5 000 000	0	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 000 000	9 987 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-9 987 500	
			5 000 000	0	

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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	42 400	55 800
	Sociala avgifter	13 322	17 532
	Ränta	57	0
	Avgifter och hyror	300 219	363 418
	Vattenskada	1 000 000	0
		1 415 998	436 750

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång bortsett från arbetet med att åtgärda den i december inträffade vattenskadan.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Claes Henckel
Ordförande

Johan Franzon
Ledamot

Stefan Jonsson
Ledamot

Per Rönnow
Ledamot

Anna Sandgren
Ledamot

Emelie Withers
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 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

Camilla Andersson
Auktoriserad revisor

Martin Larsén
Internrevisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se