

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kungsladan

Org.nr. 769631-2649

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnad upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Grundfakta om föreningen

Verksamheten startade 2016-03-11 i samband med att fastigheten anskaffades. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-28. Ekonomisk plan registrerades 2016-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-28.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen KUNGSLADUGÅRD 79:3 förvärvades 2016-03-11 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1955.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostäder/lokaler

Byggnaden består av 14 lägenheter varav 12 upplåtna med bostadsrätt samt 2 med hyresrätt. Dessutom finns en lokal under marknivå för egen användning. Totalytan är 636,5 kvm, varav 556,5 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm utgör lokalyta.

Byggnadens tekniska status

I samband med upprättandet av den ekonomiska planen gjordes en teknisk besiktning. Rapporten föreslår åtgärder på 1 175 tkr de närmaste 5 åren och ytterligare 995 tkr om 6 - 10 år. Styrelsen har under 2018 tillsammans med SBC AB upprättat en underhållsplan som sträcker sig till och med 2046.

Underhållsplanen uppdaterades under 2019.

Fastighets/teknisk förvaltning och städ

SBC AB, med Esplanad Förvaltning AB som underkonsult.

Ekonomisk förvaltning

BoDin Ekonomi AB

Medlemmar

Av föreningens 12 medlemslägenheter har under året 3 st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Vid andrahandsuthyrningar tar föreningen ut en avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp/årsbasis. För närvarande finns 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Kim Eriksson	Ledamot
Anna-Karin Rasmusson	Ledamot
Hanna Tynelius	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

MOORE Ranby AB, med huvudansvarige Jonas Åkerlind, auktoriserad revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020.

Verksamhetsberättelse

2020 har varit ett speciellt år i världen och även för föreningen vilket medfört att styrelsen har valt att fokusera på föreningens framtida ekonomiska position.

Under 2020 har styrelsen tittat på olika projekt och förstudier som kan kapital förstärka föreningen för framtida underhållsåtgärder och projekt.

Med hjälp av SBC så har vi tillsammans tittat på vilka projekt som är rimliga och relevanta för en förening av vår storlek samt område. Här har vi beslutat att presentera förstudien angående vindslägenheter.

En extra stämma har kallats till den 14:e Maj 2021. Röstning sker genom poströstning i och med den rådande situationen.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 92 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

För 2021 ligger årsavgifterna tillsvidare kvar på 2020 års nivå.

Flerårsjämförelse

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	687	677	677	677	677
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 897	7 946	7 996	8 033	8 033
Årets resultat/kr	-214 680	-493 246	-77 809	-88 873	29 671
Likviditet (%)*	912,2%	899,4%	1261,7%	1468,3%	1707,1%
Soliditet (%)*	78,7%	78,7%	79,2%	79,2%	79,5%

*Definition av nyckeltal, se not 12 (sid 10).

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 469 884	123 084	-260 105	-493 246
Balanserat resultat enl stämmobeslut			-493 246	493 246
Avsättning till fond för yttre underhåll		39 600	-39 600	
Årets resultat				-214 680
Belopp vid årets utgång	15 469 884	162 684	-792 951	-214 680

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till disposition av föreningens ansamlade underskott:

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad förlust enl stämmobeslut 2020	-753 351
Årets reservering till fond för yttre underhåll	-39 600
Årets förlust	-214 680
	<u>-1 007 631</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-1 007 631
	<u>-1 007 631</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	414 630	408 502
Övriga rörelseintäkter		21 056	16 989
		<u>435 686</u>	<u>425 491</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-91 238	-79 174
Reparation och underhåll	5	-196 325	-470 503
Taxebundna kostnader	6	-120 232	-116 436
Övriga externa kostnader	7	-73 085	-86 966
Arvoden	8	-19 713	-19 713
Avskrivningar	9	-91 600	-91 600
		<u>-592 193</u>	<u>-864 392</u>
Rörelseresultat		-156 507	-438 901
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-58 173	-54 345
		<u>-58 173</u>	<u>-54 345</u>
Resultat efter finansiella poster		-214 680	-493 246
Årets resultat		-214 680	-493 246

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

9

17 173 139

17 264 739

17 173 139

17 264 739

Summa anläggningstillgångar

17 173 139

17 264 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

19 751

21 448

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 271

21 724

42 022

43 172

Kassa och bank

1 374 701

1 541 939

Summa omsättningstillgångar

1 416 723

1 585 111

SUMMA TILLGÅNGAR

18 589 862

18 849 850

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

15 469 884

15 469 884

Fond för yttre underhåll

162 684

123 084

15 632 568

15 592 968

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-792 951

-260 105

Årets resultat

-214 680

-493 246

-1 007 631

-753 351

Summa eget kapital

14 624 937

14 839 617

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

3 810 000

3 834 000

Summa långfristiga skulder

3 810 000

3 834 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

24 000

24 000

Leverantörsskulder

22 599

38 894

Aktuell skatteskuld

39 284

40 726

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

69 042

72 613

Summa kortfristiga skulder

154 925

176 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 589 862

18 849 850

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2020	2019
Avskrivningar		
Byggnaden	100 år	100 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Årsavgifter och hyror

Hysesintäkter	81 009	79 812
Årsavgifter	333 620	328 690
	<u>414 629</u>	<u>408 502</u>

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel förv/städ	33 532	33 016
Fastighetsskötsel, extra	3 760	0
Gård/städ	1 039	0
Serviceavtal	6 320	1 250
Försäkringspremie	14 088	13 438
Kabel-TV	12 493	12 192
Fastighetsavg/skatt	20 006	19 278
	<u>91 238</u>	<u>79 174</u>

Not 5 Reparation och underhåll

Gemensamma utrymmen	12 350	0
Tvättstuga	11 892	234 901
VVS	0	5 689
Markytor	0	218 488
Konsultationer/projekt	160 950	6 856
Skador/klotter	9 820	0
Övrigt	1 313	4 569
	<u>196 325</u>	<u>470 503</u>

	2020	2019
Not 6 Taxebundna kostnader		
El	18 332	14 251
Värme	53 619	54 766
Vatten	40 514	39 948
Sophämtning/renhållning	7 767	7 471
	<u>120 232</u>	<u>116 436</u>
Not 7 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	14 344	13 812
Förvaltningsarvode	40 624	40 000
Förvaltningsarvode, extra	7 691	4 127
Administration	962	7 816
Korttidsinventarier	1 285	18 749
Konsultarvoden	5 750	0
Bankkostnader	2 429	2 462
	<u>73 085</u>	<u>86 966</u>
Not 8 Arvoden		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 713	4 713
Summa	<u>19 713</u>	<u>19 713</u>
Not 9 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 615 325	17 615 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 615 325	17 615 325
Ingående avskrivningar	-350 586	-258 986
Årets avskrivningar	-91 600	-91 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442 186	-350 586
Utgående redovisat värde	17 173 139	17 264 739
Redovisat restvärde byggnader	8 717 783	8 809 383
Redovisat värde mark	8 455 356	8 455 356
	<u>17 173 139</u>	<u>17 264 739</u>
Avskrivningsprinciper, se not 1 (sid 8)		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	13 200 000	13 200 000
varav byggnader:	5 600 000	5 600 000
varav mark:	7 600 000	7 600 000

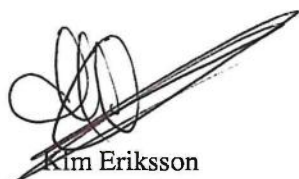
			2020-12-31	2019-12-31
Not 10	Långfristiga skulder	ränta 31/12 Villkor		
	Nordea Hypotek	0,948% 2021-03-15	2 334 000	2 358 000
	Nordea Hypotek	0,990% 2023-03-22	750 000	750 000
	Nordea Hypotek	2,020% 2021-02-17	750 000	750 000
	Summa skulder till kreditinstitut		3 834 000	3 858 000
	 Kortfristig del av långfristiga skulder		 -24 000	 -24 000
	Summa långfristiga skuldedr		3 810 000	3 834 000

Enligt not finns lån med slutförfallodag under år 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga, då den inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

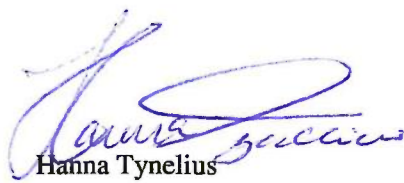
Not 11	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	Ställda säkerheter	4 125 000	4 125 000
	Eventalförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Definition av nyckeltal
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Kassalikviditet
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den 2 / 6 2021


Kim Eriksson
Ledamot


Anna-Karin Rasmusson
Ledamot


Hanna Tynelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2021
MOORE Ranby AB


Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsladan
Org.nr. 769631-2649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsladan för år 2020. 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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

7

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 Kungsladan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den 2 juni 2021

MOORE Ranby AB

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

