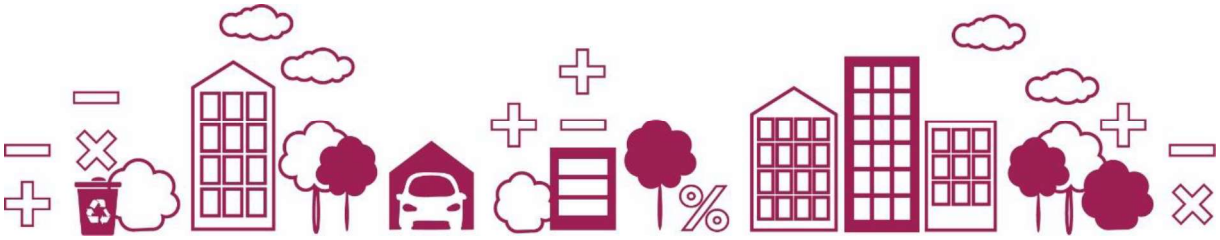
ÅRSREDOVISNING

Brf Kungsterrassen

769617-1060

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31



brfekonomen
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen 2
Förvaltningsberättelse 3-8
Resultaträkning 9
Balansräkning 10-11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13-17
Underskrifter 18

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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.

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

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

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll göras av stämman.

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

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

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.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsterrassen, 769617-1060 får härmed avge årsredovisningen för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2007. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-14.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är innehavare till tomträtten Björnsätra 3 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus i åtta våningsplan med två trapphus och loftgång på varje våningsplan som inrymmer 72 bostadslägenheter, på adress Kungssätravägen 18. Föreningens byggnad färdigställdes 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avgälden gäller t.o.m. 2026-09-30. Eventuell omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut.

Byggnad och ytor

Byggnadens totalyta bostadsyta är 4 130 kvm varav 3 329 kvm är bostadsyta. Markarealen uppgår till 2 149 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	52 st
2 rok	19 st
3 rok	1 st
Totalt	**72 st**

Till varje lägenhet finns balkong eller uteplats.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Gemensamhetsutrymmen

Högst upp i huset ligger den gemensamma takterrassen som erbjuder grillmöjligheter, soldäck och spabad. Spabadet är öppet från mitten av maj till mitten av oktober. I anslutning till takterrassen ligger även en gemensamhetslokal med kök, gästrum, wc/dusch och spabadets teknikrum på 65 kvm.

Föreningen har 20 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut en parkeringsplats per hushåll då antalet är begränsat.

Avsättning till fond för yttre underhållsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget planerat underhåll.

Förvaltningsavtal

Tomträtt	Stockholm stad (nuvarande pris gäller t.o.m. 2026-09-30)
Fjärrvärrme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Individuell mätning	KTC Control AB
VA	Stockholms stad
Sophantering	Stockholms avfall AB
Återvinning grovsopor	Brf Kungsätra
Fastighetsskötsel	Habitek Förvaltning AB
Snöröjning	Nicator AB
Städning	Simh Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Bredband, TV och Telefoni	Telenor AB
Parkeringsbevakning	Q-Park AB
Underhåll soprörsanläggningen	Envac Scandinavia AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 82 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 83. Under året har 9 överlåtelser skett föregående år var det 9 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 483 kr.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-05-31 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sunny Sharma	Ledamot	Ordförande
Rickard Bengtsson	Ledamot	Vice ordförande, sekreterare
Constantin Malouchos	Ledamot	Kassör
Johan Ekström	Ledamot	
Lisa Degerlund	Ledamot	
Ernesto Ferrey	Ledamot	
Christine Nguy	Ledamot	

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av Sunny Sharma och Constantin Malouchos var för sig.

Revisorer

Auktoriserade revisorn Ole Deurell Parameter Revision AB

Valberedning

Minna Kinnunen
Vanessa Saez

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Vi har gjort en genomgång av samtliga nycklar och brickor i fastigheten samt infört en ny rutin som gör att varje medlem måste signera våra regler för att få sin bricka upplåst till våning 7. Detta har fungerat mycket bättre än tidigare. Vi har i samband med detta även undersökt möjlighet till högre säkerhet via säkerhetsbolag, kameraövervakning och andra lösning men valt att avvakta pga höga kostnader och istället fokusera på att göra våra medlemmar medvetna om problematiken och hur det är allas ansvar att ta hand om vår fastighet.

Vi har gjort en OVK inspektion och utfört de åtgärder som rekommenderats. Till detta har vi även fått ett intyg som håller i 3 år innan nästa OVK behöver göras.

Vi har, som varje år, sett över alla våra avtal och hittat sätt att optimera dem för att både sänka kostnader men även för att vi får ut det mesta av våra leverantörer. Bland annat så har vi sagt upp en del av avtalet med Habitek och hittat en bättre lösning för snöskottning.

Vi har fått muren målad av Grafittisthlm – något som både uppmärksamts av området, media och gett ett bättre helhetsintryck för fastigheten.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Vi har tecknat ett separat avtal med Poolwater gällande service av delar för Poolerna medan Habitek fortsätter löpande underhållsarbete. Detta har medfört lägre kostnader för förbrukningsinventarier och service vid poolstart & stängning.

Dock har vi haft problem med värmepump under denna säsong vilket har krävt besök av både utomstående elektriker, Habitek och Poolwater. Det var också brist på de delar vi behövt hos återförsäljare vilket medförde att poolerna var stängda en stor del av säsongen. De delar som behövs kommer att levereras och installeras inför poolstart 2022.

Vi har även haft en annan incident med poolerna då kemikalier doserats fel vilket orsakade ytterligare skador på utrustningen som gjorde att poolerna behövde stänga ännu längre. Även detta är åtgärdat inför poolstart 2022.

Under sommarsäsongen köpte vi in växter, lampor och annan dekoration till taket för att göra det ännu trevligare att vara där.

Vi har utfört en brandbesiktning och har en åtgärdsplan som kommer åtgärdas under våren 2022.

Vi har inlett arbetet med att installera laddstolpar för elbilar på parkering. En investering vi gör både för våra medlemmar och för värdeökning av fastigheten med fokus på hållbarhet.

Vi har valt att utföra en avgiftshöjning på 3% utifrån ökade leverantörskostnader och inflation.

Vi har förhandlat om ett av våra lån som förföll i december till en lägre ränta 0.49% (tidigare 0.6%).

Föreningens ekonomi

En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla drifts-/underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder och amortering på lån.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3 % (fg. år ingen höjning). Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 785 kr/kvm.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

Bredband, telefoni och TV

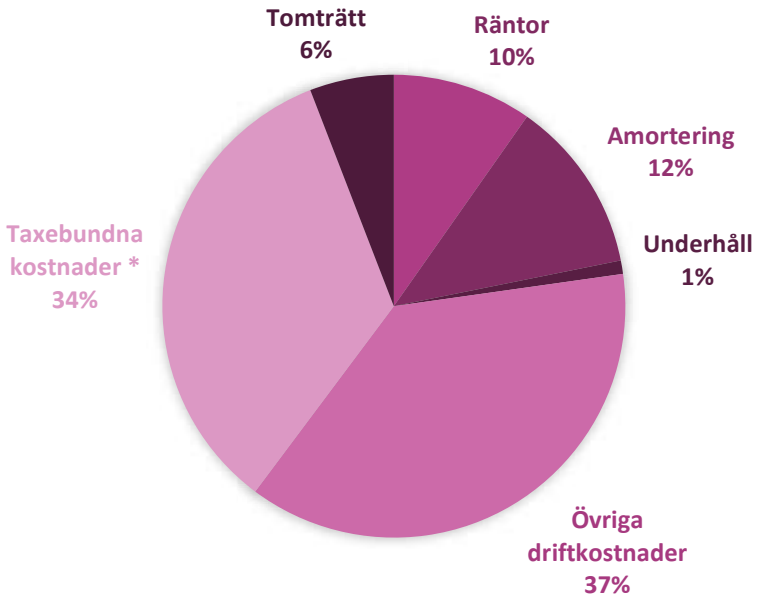
Föreningen ha ett avtal om bredband med Telenor, ett s.k. gruppanslutningsavtal som betalas av föreningen och debiteras medlemmarna på hyresavin.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av el. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i varje kvartal.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2017/2018	2016/2017
				18 månader	
Årsavgifter, kr/kvm	762	762	762	731	731
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	218	314	194	201	73
Driftkostnader kr/kvm	567	462	521	442	483
El, kr/kvm	119	98	134	98	106
Uppvärmning, kr/kvm	95	81	89	92	100
Vatten, kr/kvm	34	32	32	29	28
Genomsnittlig låneränta, %	0,56	0,68	1,19	1,96	1,59
Fastighetsskuld, kr/kvm	13 830	13 926	14 022	14 118	14 238
Nettoomsättning, tkr	3 143	3 159	3 248	4 351	2 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	345	-55	-138	-459
Soliditet, %	66	66	66	65	65

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	*Medlemsinsatser*	*Ansamlad förlust*
Belopp vid årets början	91 305 000	-808 187
Årets resultat		-15 533
Belopp vid årets slut	**91 305 000**	**-823 740**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-808 187
Årets resultat	-15 533
Totalt	**-823 740**
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-823 740
Summa	**-823 740**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	3 143 178	3 159 493
Övriga rörelseintäkter	*2*	20 940	18 181
Summa rörelseintäkter		**3 164 118**	**3 177 674**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*3*	-1 911 171	-1 538 377
Övriga externa kostnader	*4*	-182 228	-155 886
Personalkostnader	*5*	-128 077	-122 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6*	-701 075	-701 075
Summa rörelsekostnader		**-2 922 551**	**-2 517 846**
Rörelseresultat		**241 567**	**659 828**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		760	758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 880	-315 856
Resultat efter finansiella poster		**-15 553**	**344 730**
Resultat före skatt		**-15 553**	**344 730**
Skatt		**0**	**0**
Årets resultat		**-15 553**	**344 730**

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	134 162 077	134 863 152
Summa byggnader och mark		**134 162 077**	**134 863 152**
Summa anläggningstillgångar		**134 162 077**	**134 863 152**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 793	27 824
Övriga fordringar		-	1 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	171 230	163 429
Summa kortfristiga skulder		**210 023**	**192 422**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 791 220	2 535 483
Summa kassa och bank		**2 791 220**	**2 535 483**
Summa omsättningstillgångar		**3 001 243**	**2 727 905**
SUMMA TILLGÅNGAR		**137 163 320**	**137 591 057**

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 305 000	91 305 000
Summa bundet eget kapital		**91 305 000**	**91 305 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-808 187	-1 152 917
Årets resultat		-15 553	344 730
Summa ansamlad förlust		**-823 740**	**-808 187**
Summa eget kapital		**90 481 260**	**90 496 813**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	*9,12*	45 722 140	46 041 660
Summa långfristiga skulder		**45 722 140**	**46 041 660**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	*10,12*	319 520	319 520
Förskott från kunder		-	15 049
Leverantörsskulder		217 923	317 890
Övriga kortfristiga skulder		3 186	1 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	419 291	398 733
Summa kortfristiga skulder		**959 920**	**1 052 584**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**137 163 320**	**137 591 057**

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2021-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 553	344 730
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	701 075	701 075
	685 522	1 045 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**685 522**	**1 045 805**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 601	2 458
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-92 664	-73 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	**575 257**	**974 950**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-319 520	-319 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-319 520**	**-319 520**
Årets kassaflöde	**255 737**	**655 430**
Likvida medel vid årets början	**2 535 483**	**1 880 053**
Likvida medel vid årets slut	**2 791 220**	**2 535 483**

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Nyckeltal
Årsavgifter/kvm
Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm
Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm
Driftkostnader exkl. planerat underhåll enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig låneränta i %
Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm
Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %
Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Inkomst- och fastighetskatt
Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Uppskjuten skatt

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 473 998 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2016 till och med 2031.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till yttre underhållsfond görs i enlighet med stadgarna.
Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar
Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2021-12-31*
Årsavgifter	2 537 476	2 537 476
Hyresintäkter, parkeringsplatser	144 000	143 456
Individuell förbrukning, el	186 005	180 179
Fast Bredband Telenor	228 096	228 096
Adm. avgift andrahandsuthyrningar	36 777	52 662
Övriga hyresintäkter	10 824	17 624
Summa	**3 143 178**	**3 159 493**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2021-12-31*
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	19 234	14 074
Övriga intäkter	1 706	4 107
Summa	**20 940**	**18 181**

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Not 3 Driftkostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2021-12-31*
Fastighetsskötsel	58 881	100 748
Snöröjning/sandning	115 279	25 190
Trapphusstädning	56 075	34 069
Hisskostnader	8 248	8 195
Pool-/takterrasskostnader	262 621	127 772
Brandskydd	8 753	-
Reparationer	17 870	6 998
Bredband	229 424	229 244
Fastighetsel	395 568	326 147
Fjärrvärme	316 186	269 708
Vatten	113 745	106 344
Avfallshantering	70 796	76 644
Försäkringspremie	42 661	38 313
Tomträttsavgäld	155 400	155 400
Individuell mätning	34 664	27 731
Övrig fastighetsskötsel	-	5 874
Summa exkl. underhållskostnader	1 886 171	1 538 377
Ventilation, OVK	25 000	-
Summa	**1 911 171**	**1 538 377**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2021-12-31*
Extern revision	20 938	18 188
Föreningsgemensamma aktiviteter	8 643	6 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	110 140	104 703
Pantnoteringar, överlåtelser mm	24 599	12 756
Bankkostnader	4 694	2 923
Medlemsavgifter	5 034	5 184
Övriga externa kostnader	8 180	6 132
Summa	**182 228**	**155 886**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2021-12-31*
Byggnader och mark	701 075	701 075
Summa	**701 075**	**701 075**

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	139 240 274	139 240 274
Vid årets slut	**139 240 274**	**139 240 274**
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-4 377 122	-3 676 047
-Årets avskrivning	-701 075	-701 075
Vid årets slut	-5 078 197	-4 377 122
Redovisat värde vid årets slut	**134 162 077**	**134 863 152**
Taxeringsvärde		
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Mark	14 200 000	14 200 000
Summa taxeringsvärde	**61 200 000**	**61 200 000**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2021-12-31
Individuella förbrukningar	14 926	15 899
Fastighetsförsäkring	29 373	27 975
Ekonomisk förvaltning	24 385	23 395
Tomträttsavgäld	38 850	38 850
Bredband	57 982	57 310
Vinterunderhåll	5 714	-
Redovisat värdet vid årets slut	**171 230**	**163 429**

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

		2021-12-31	2021-12-31
Handelsbanken, ränta 0,49 %	ffd 2023-12-01	15 384 960	15 545 220
Handelsbanken, ränta 0,49 %	ffd 2022-12-01	16 027 000	16 027 000
Handelsbanken, ränta 0,49 %	ffd 2022-12-01	14 629 700	14 788 960
		46 041 660	46 361 180
varav kortfristig del		-319 520	-319 520
Redovisat värdet vid årets slut		**45 722 140**	**46 041 660**

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	*2021-12-31*
-Kortfristig del av långa skulder	319 520	319 520
Redovisat värde vid årets slut	**319 520**	**319 520**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2021-12-31*
Räntekostnader	12 101	6 136
Fjärrvärmekostnad	43 877	34 768
Snöröjning	5 875	6 170
Fastighetsel	39 599	35 447
Revision	17 500	17 500
Fastighetsskötsel	-	5 073
Vatten	28 120	26 228
Avfallshantering	14 203	12 141
Övriga upplupna kostnader	5 943	-
Förskottsbetalade avgifter och hyror	252 073	255 270
Redovisat värdet vid årets slut	**419 291**	**398 733**

Not 12 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	*2021-12-31*
Fastighetsinteckningar	48 079 000	48 079 000
	48 079 000	**48 079 000**

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

Underskrifter

Skärholmen 2022-

Sunny Sharma
Styrelseordförande

Rickard Bengtsson

Constantin Malouchos

Johan Ekström

Lisa Degerlund

Ernesto Ferrey

Christine Nguy

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Ole Deurell, Parameter Revision AB
Auktoriserad revisor

SyeJBQ3N5-Bylx1HX3Eq

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsterrassen
Org.nr. 769617-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsterrassen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

SyztXtUS5-r17t7tUBq

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsterrassen för år 2021 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.

Stockholm (för datering se digital signatur)

Parameter Revison AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

SyztXtUS5-r17t7tUBq