
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Kungsbron 8
Org nr: 769606-0958



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

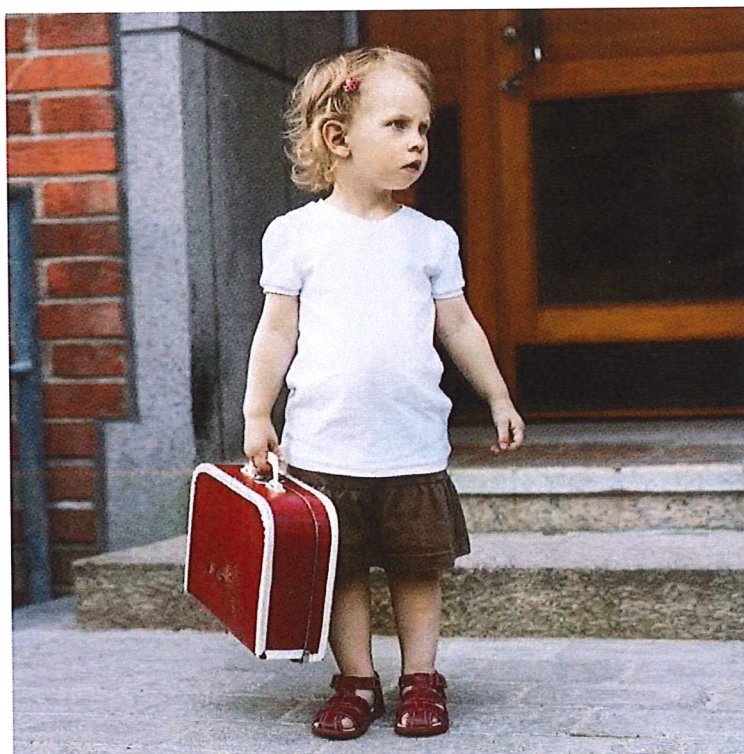
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2019-04-25

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. 1.a ändringen av befintliga stadgar
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kungsbron 8 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-06.

Föreningen har sitt säte Karlskrona kommun.

Årets resultat är 1 130 tkr bättre än föregående år.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 309%.

I resultatet ingår avskrivningar med 440 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 406 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Palmqvist 15 i Karlskrona kommun.
På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter som är uppförd 1938.
Fastighetens adress är Alamedan 8 A och B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova AB

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	9	9	4	4	27 (2 089 m ²)

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler
2 (115 m ²)	2 (174 m ²)

Total tomtarea	991 m ²
Total bostadsarea	2 204 m ²
Total lokalarea	174 m ²

Årets taxeringsvärde	23 798 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 798 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 684 kr och planerat underhåll för 158 863 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2006	Helt nytt system
Badrum	2006	Samtliga helrenoverade, nya våtskikt
Elstambyte	2006	Uppgradering till 3fas
Fjärrvärme	2007	Byte till fjärrvärme
Fönsterbyte	2008	Samtliga lägenhetsfönster
Ventilation, rensning	2009	Tagit bort rester av tegelstenar och bruk i kanal
Målning	2009	Fönster, luckor och stuprör mot gatan
Avlopp	2009	Avluftning och byte av översta rördelar genom taket
Tätning	2009	Tröskel till port 8A, baksidan
Tak och fönster	2010-2011	Byte av tak och reparation på delar av fasad
Fönster	2012	Fönsterbyte i källaren
Avlopp	2012	Lagning av bottenavlopp
Servicekontroll	2012	Installation av servicekontroll, elcentral
Tvättmaskin	2013	Ny tvättmaskin
OVK	2014	Ventilationskontroll
Balkong	2015	Balkongrenovering
Målning av källarfönster	2016	Gårdssidan
Tak	2016	Byte av tak på miljörummet
Stambyte	2018	Stammarna i källaren

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Bostäder	9 188 kr
Gemensamma utrymmen	52 250 kr
Installationer	97 425 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Karlskrona Second Hand	174

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,62 % av föreningens nettoomsättning.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Midskär	Ordförande	2020
Lars Davidsson	Sekreterare	2019
Jessica Lundin Johansson	Ledamot	2019
Harald Andersson	Ledamot	2020
Mikael Ottosson	Ledamot	2019
Karin Nilsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Sandborg	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lars-Åke Nordin	Föreningsvald revisor
Mikael Karlsson	Föreningsvald revisor

Valberedning

Gunnar Törnqvist
Anna Knudsen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

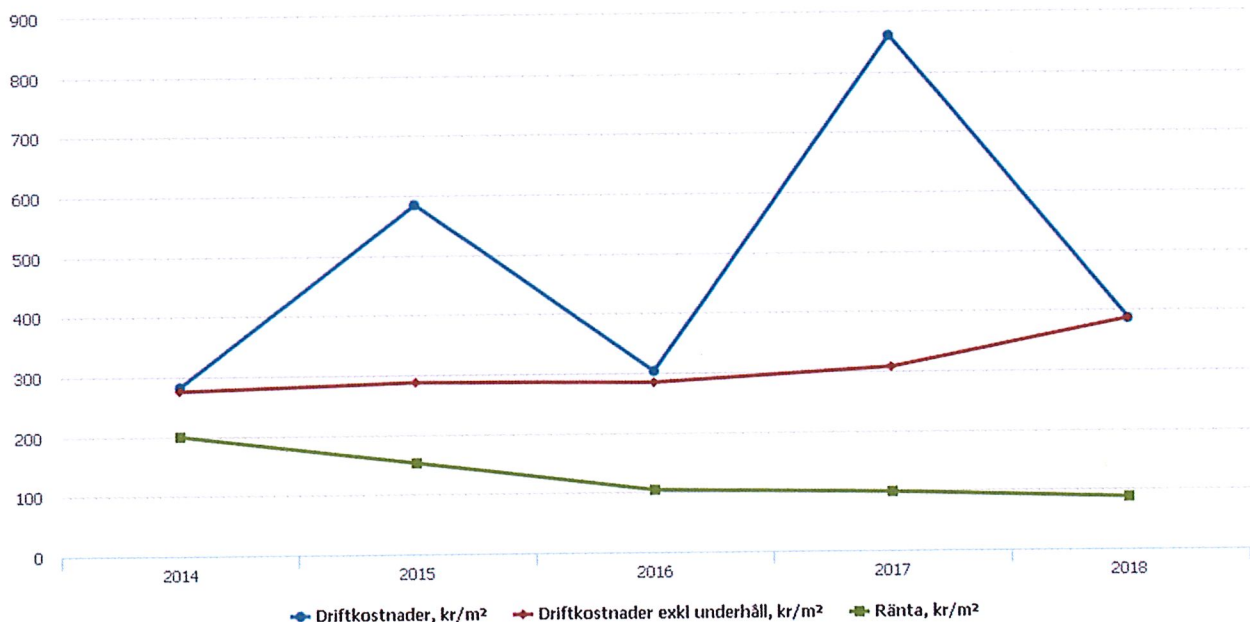
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 659	1 657	1 657	1 655	1 640
Resultat efter finansiella poster	-34	-1 164	220	-469	-23
Årets resultat	-34	-1 164	220	-469	-23
Resultat exklusive avskrivningar	406	-720	664	-25	341
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	206	-920	464	-75	321
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	80	84	84	21	8
Balansomslutning	25 388	25 667	26 507	26 639	26 088
Soliditet %	38	37	40	39	42
Likviditet %	309	60	210	110	94
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	685	685	685	682
Driftkostnader, kr/m ²	386	861	303	584	282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	386	307	284	287	275
Ränta, kr/m ²	87	98	104	152	199
Lån, kr/m ²	6 286	6 423	6 526	6 638	6 245



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 722 470	2 561 099	0	-1 549 453	-1 163 942
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 163 942	1 163 942
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-158 853	158 853	
Årets resultat					-33 963
Vid årets slut	9 722 470	2 561 099	41 147	-2 754 542	-33 963

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 867 769
Årets resultat	-33 963
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 853
Summa	-2 942 879

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 942 879**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	1 659 468	1 656 797
Övriga rörelseintäkter	79 914	46 649
Summa rörelseintäkter	1 739 382	1 703 446
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 2 -962 207	-2 046 589
Övriga externa kostnader	Not 3 -101 735	-96 339
Personalkostnader	Not 4 -51 528	-46 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-440 077	-444 003
Summa rörelsekostnader	-1 555 546	-2 633 912
Rörelseresultat	183 835	-930 467
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-217 814	-233 478
Summa finansiella poster	-217 798	-233 475
Resultat efter finansiella poster	-33 963	-1 163 942
Årets resultat	-33 963	-1 163 942

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	24 551 029	24 980 341
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	21 543	32 308
Summa materiella anläggningstillgångar		24 572 572	25 012 649
Summa anläggningstillgångar		24 572 572	25 012 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 808	2 512
Övriga fordringar		14 146	25 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 103	21 004
Summa kortfristiga fordringar		42 057	48 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		773 058	605 840
Summa kassa och bank		773 058	605 840
Summa omsättningstillgångar		815 115	654 730
Summa tillgångar		25 387 687	25 667 379

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 283 569	12 283 569
Fond för yttre underhåll	195 522	0
Summa bundet eget kapital	12 479 091	12 283 569
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 908 916	-1 549 453
Årets resultat	-33 963	-1 163 942
Summa fritt eget kapital	-2 942 879	-2 713 394
Summa eget kapital	9 536 212	9 570 175
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	15 587 911
Summa långfristiga skulder		15 587 911
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	82 096
Leverantörsskulder		61 705
Skatteskulder		0
Övriga skulder		1 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	117 827
Summa kortfristiga skulder		263 564
Summa eget kapital och skulder	25 387 687	25 667 379

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2109
Ventilation	Linjär	2022
Värmeanläggning	Linjär	2032
Markanläggning	Linjär	2017
Inventarie	Linjär	2019
Servicekontroll	Linjär	2021
Stambyte	Linjär	2055
Fönster	Linjär	2038
Takombyggnad	Linjär	2068
Dörrar	Linjär	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-158 863	-1 316 193
Reparationer	-77 684	-43 540
Självrisk	0	-8 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 753	-46 115
Försäkringspremier	-21 004	-20 004
Kabel- och digital-TV	-13 294	-13 068
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 457	-21 826
Serviceavtal	-7 145	-7 621
Obligatoriska besiktningar	-3 193	-8 280
Bevakningskostnader	-651	0
Snö- och halkbekämpning	-3 586	-1 863
Förbrukningsinventarier	-61 276	-6 281
Fordons- och maskinkostnader	0	-5
Vatten	-109 300	-104 123
Fastighetsel	-31 337	-27 875
Uppvärmning	-317 282	-313 458
Sophantering och återvinning	-35 324	-31 599
Förvaltningsarvode drift	-67 059	-75 876
Summa driftkostnader	-962 207	-2 046 589

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 028	-62 370
Övriga förvaltningskostnader	-900	-3 271
Inkasso	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 186	-4 032
Möteskostnader	-3 685	-1 446
Kontorsmateriel	-4 023	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 512	0
Bankkostnader	-13 600	-495
Övriga externa kostnader	-9 351	-24 725
Summa övriga externa kostnader	-101 735	-96 339

Not 4 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-40 800	-30 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 424
Övriga kostnadsersättningar	0	-264
Övriga personalkostnader	-1 800	-2 100
Sociala kostnader	-8 928	-8 293
Summa personalkostnader	-51 528	-46 981

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 740 000	14 740 000
Mark	4 960 000	4 960 000
Tillkommande utgifter	8 730 023	8 730 023
Markanläggning	39 233	39 233
	28 469 256	28 469 256
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 469 256	28 469 256
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 238 052	-1 090 652
Tillkommande utgifter	-2 211 630	-1 929 718
Markanläggningar	-39 233	-35 307
	- 3 488 915	- 3 055 677
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-147 400	-147 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-281 912	-281 912
Årets avskrivning markanläggningar	0	-3 926
	- 429 312	- 433 238
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 918 227	- 3 488 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 551 029	24 980 341
Varav		
Byggnader	13 354 548	13 501 948
Mark	4 960 000	4 960 000
Tillkommande utgifter	6 236 481	6 518 393
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	798 000	798 000
Totalt taxeringsvärde	23 798 000	23 798 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 843 000</i>	<i>15 843 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 955 000</i>	<i>7 955 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	67 956	67 956
Installationer	39 700	39 700
	107 656	107 656
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 656	107 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-51 528	-44 733
Installationer	-23 820	-19 850
	- 75 348	- 64 583
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 795	-6 795
Installationer	-3 970	-3 970
	- 96 878	- 86 113
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 543	32 308
Varav		
Inventarier och verktyg	9 633	16 428
Installationer	11 910	15 880

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	15 670 007	15 272 853
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-82 096	-257 964
Långfristig skuld vid årets slut	15 587 911	15 014 889

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2013-10-12	3 138 994,00	-2 973 640,00	165 354,00	0,00
SWEDBANK	1,17%	2018-12-28	0,00	600 000,00	12 000,00	588 000,00
SWEDBANK	0,95%	2018-12-28	3 899 442,00	0,00	25 492,00	3 873 950,00
SWEDBANK	0,86%	2019-04-25	4 158 417,00	0,00	0,00	4 158 417,00
SWEDBANK	0,90%	2019-09-11	4 076 000,00	0,00	0,00	4 076 000,00
SWEDBANK	1,37%	2021-09-24	0,00	2 973 640,00	0,00	2 973 640,00
Summa			15 272 853,00	600 000,00	202 846,00	15 670 007,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 82 096 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 328 384 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 259 527 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	15 869	20 339
Upplupna driftskostnader	5 757	5 313
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 887
Upplupna värmekostnader	48 361	46 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	47 840	110 068
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 827	192 782

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 071 000	16 071 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den 21 februari 2019
Ort och datum

Elisabeth Midskär

Elisabeth Midskär

Lars Davidsson

Lars Davidsson

Peter Sandborg

Peter Sandborg ers. Mikael Ottosson

Jessica Lundin Johansson

Jessica Lundin Johansson

Karin Nilsson

Karin Nilsson

Harald Andersson

Harald Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars-Åke Nordin

Lars-Åke Nordin
Föreningsvald revisor

Mikael Karlsson

Mikael Karlsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kungsbron 8

Org.nr (769606-0958)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Kungsbron 8 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

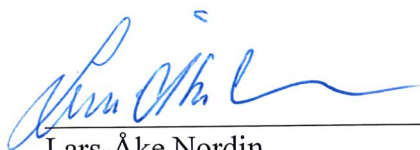
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den



Lars-Åke Nordin
Föreningsvald revisor



Mikael Karlsson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Kungsbron 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Kungsbron 8 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

