

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Hanna Karin Valenta	Ordförande
Lars Olof Viggo Heikensten	Ledamot
Margareta Stefenson	Ledamot
Kawe Tajmir Riahi	Ledamot

Styrelsen har under pandemiåret 2020 haft 3 st fysiska protokollförda möten, annars har beslut fattats per capsulam via mail och protokollförts löpande.

Revisor

Thomas Palmqvist	Ordinarie Extern	BDO
------------------	------------------	-----

Valberedning

Marie Bergwall
Helene Jidström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsbacken 14	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

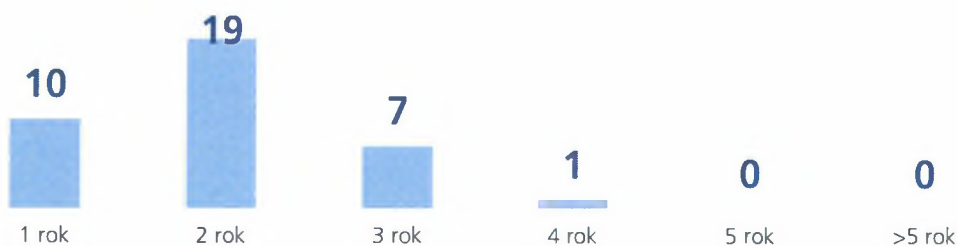
Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är 4 535 m², varav 2 692 m² utgör lägenhetsyta och 1 233 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STOCKHOLMS CHOKLADOAS AB	33 m ²	2022-12-31
BOYS DON'T CRY AB	519 m ²	2022-04-30
HALLBERT CECILIA	48 m ²	2024-01-01
W8 Club Fitness Sverige AB	589 m ²	2029-12-31
Månberg & Bagge	34 m ²	2022-09-30
Kawe Tajmir	10 m ²	2021-12-11

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Soprum
Tvättstuga
Vindsförråd
Garage
Källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering hisskorgar hiss A B C	2019	Borttagning a yttre paneler i hisskorgar samt återställning till ursprungligt utseende.
Byte till digital entréavla samt bokningssystem	2019	Digital touchscreen med lägenhetsregister, visning av nyheter, uppkopplad smart bokning av tvättstuga etc. Även inpasseringssystem bytes.
Ombyggnad lokaler till lägenheter	2019 - 2020	200 kvm lokalyta på våning 1 i A som ska bli 4 nya lägenheter
Renovering garage	2019 - 2020	Ålder, stort renoveringsbehov
Renovering gård C	2019 - 2020	Ålder, stort renoveringsbehov
Hiss Hus A	2018	Totalrenovering maskin
Nya förråd i B-källare	2018	Flytt av förråd från B-vind där lägenheter byggs
Nya förråd i A-källare	2018	Nya förråd till nya lägenheter
Ombyggnad vind + lokal i A till bostäder	2017 - 2018	Omvandling av hyreslokal + råvind till 4 nya bostadsrätter
Renovering terrass B	2016	Vattenskada, läckage trapphus
Gårdsrenovering gård B	2015	Helrenovering ytskikt samt förstärkning av balkar pga ålder (läckage)
Reparation hiss A	2013 - 2014	Justering av axel i maskineri
Genomgång av hissar	2013 - 2014	Besiktning + åtgärd av anmärkningar
Brandvarnare + brandsläckare	2013	I samtliga gemensamhetsutrymmen
OVK + energideklaration	2012 - 2014	Besiktning + åtgärder av anmärkningar
Fasadrenovering	2011 - 2012	Ny fasad mot Drottninggatan & C-gård, ommålning och lagning av fasad mot B-gård
Fönsterrenovering	2011 - 2012	Ommålning & tätning fönster mot C gård & Drottninggatan
Omläggning tak	2011 - 2012	Omläggning av tak på A-, B- & C uppgång. montering snörasskydd
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	Samtliga lägenheter och lokaler
Omläggning av tak	2005	Omläggning del av tak
Utvänding målning av fönster	2005	
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad lokal till lägenhet	2021	Ca 30 kvm lokal ska byggas om till och säljas som bostadsrätt av föreningen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Bredband	Comhem
Städning trapphus	Ren o Fino
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning	Liselotte Lööf
El	Fortum
Entrémattor	Berendsen
Brevlådor + display	DinBox

Föreningens ekonomi

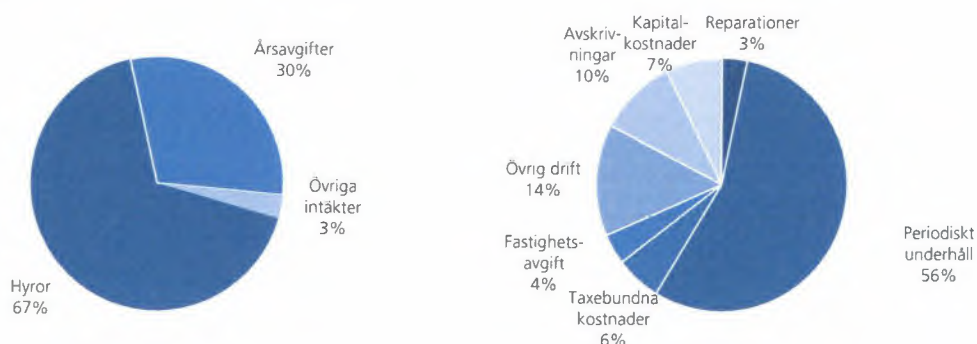
Styrelsen har under 2020 fortsatt att arbeta mot få skatterättslig status som privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening. Under 2021 kommer delar av lånen att betalas av med inkomst från försäljning av de nya lägenheterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 828 296	19 369 870
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 275 443	3 195 972
Finansiella intäkter	55	263
Minskning kortfristiga fordringar	316 485	0
Medlemsinsatser	13 325 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 085 000	4 261 792
	23 001 983	7 458 028
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 215 221	9 892 662
Finansiella kostnader	730 158	666 780
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 100 391	3 219 438
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 721
Minskning av långfristiga skulder	0	5 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 831 836	0
	15 877 606	18 999 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 952 674	7 828 296
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 124 378	-11 541 574

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2020 färdigställdes garagerenoveringen och garaget stod färdigt att hyras ut i form av p-platser till medlemmar. Uthyrning av garageyta till föreningens medlemmar är ett steg i att öka föreningens kvalificerade användning för att kunna bli en äkta förening. En del av platserna har börjat hyras ut för 3000 kr/månad och i dagsläget är 4 platser uthyrda. Den totala kostnaden för renovering av garage och ovanliggande gård landade på 12 miljoner.

Under våren färdigställdes även nybyggnaden av de nya lägenheterna på plan 1. Dessa uppläts som nya bostadsrätter och såldes på öppna marknaden under hösten 2020. Den totala boarean blev 191 kvm, två ettor, en tvåa och en fyra. Lägenheterna såldes för totalt 21 miljoner kronor mot en investeringskostnad på 6 miljoner. Tillträdet för den sista sålda lägenheten är i mars 2021. Föreningen kommer att använda dessa intäkter för att betala av så mycket som möjligt av lånen.

Den planerade huvudförhandlingen gällande vindsentreprenaden 2018 mot Lenca Properties AB fick tyvärr ställas in pga Corona. Nytt datum för huvudförhandling kommer sättas av tingsrätten.

På ordinarie stämma 2020 gav stämman styrelsen mandat att bygga om ytterligare en lokal på ca 30 kvm på bottenvåningen till bostadsrätt och sälja denna på öppna marknaden.

Skatteverket meddelade tyvärr i december 2020 att de inte godkände föreningen som äkta förening för 2019. Detta berodde dels på att Skatteverket valt att använda sig av en annan jämförelsehyra (av tre möjliga) än föreningen gjort. Föreningen kommer återigen att ansöka om att bli en äkta förening för 2020, denna gång med ökad andel bostadsyta i om de nya lägenheterna och uthyrda garageplatser. Styrelsen vill påminna om att en sådan bedömning alltid görs av Skatteverket på egen hand och förhandsbesked går inte att få.

Föreningen har under pandemin kunnat behålla alla sina lokalhyresgäster. Styrelsen valt att under pandemin så långt som möjligt sköta sitt arbete utan fysiska möten och de flesta beslut har fattats per capsulam (via mail).

Styrelsen har aktivt arbetat med att upptäcka och minska antalet olovliga andrahandsuthyrningar i föreningen. Detta har skett främst med information om gällande lagar och regler om andrahandsuthyrning till medlemmarna. Föreningens huvudsyfte är att bereda bostäder åt sina medlemmar för stadigvarande permanentboende och det är viktigt att för både engagemang i styrelsearbetet, husets skötsel och ordning att de personer som köper en bostad i föreningen faktiskt bor i denna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	402	398	433	398
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 045	1 001	1 027	1 169
Lån/m ² bostadsrättsyta	23 762	21 264	26 912	26 912
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	86	90	96	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	11	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	147	165	226
Soliditet (%)	42	40	44	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 661	-8 291	-2 103	-154
Nettoomsättning (tkr)	3 274	3 196	3 412	3 670

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 436 m² bostäder och 2 099 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	44 012 000	4 700 000	0	39 312 000
Upplåtelseavgifter	24 191 000	8 625 000	0	15 566 000
Kapitaltillskott	2 595 928	0	0	2 595 928
Fond för yttre underhåll	324 346	324 300	-324 300	324 346
S:a bundet eget kapital	71 123 274	13 649 300	-324 300	57 798 274
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 444 333	-324 300	-7 966 971	-11 153 062
Årets resultat	-6 661 078	-6 661 078	8 291 271	-8 291 271
S:a ansamlad förlust	-26 105 411	-6 985 378	324 300	-19 444 333
S:a eget kapital	45 017 863	6 663 922	0	38 353 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 661 078
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 120 033
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 300
summa balanserat resultat	-26 105 411

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

324 300
-25 781 111

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 274 243	3 195 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	1
Summa rörelseintäkter		3 275 443	3 195 972
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 254 808	-8 594 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-789 567	-1 128 205
Personalkostnader	Not 6	-170 846	-169 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-991 197	-928 064
Summa rörelsekostnader		-9 206 418	-10 820 726
RÖRELSERESULTAT		-5 930 975	-7 624 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 158	-666 780
Summa finansiella poster		-730 103	-666 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 661 078	-8 291 271
ÅRETS RESULTAT		-6 661 078	-8 291 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	91 224 058	84 895 426
Pågående byggnation	Not 9	0	3 219 438
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 224 058	88 114 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 226 858	88 117 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 536	25 201
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	14 983 348	8 159 791
Summa kortfristiga fordringar		14 992 884	8 184 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 992 884	8 184 992
SUMMA TILLGÅNGAR		106 219 742	96 302 656

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 203 000	54 878 000
Kapitaltillskott		2 595 928	2 595 928
Fond för yttre underhåll	Not 13	324 346	324 346
Summa bundet eget kapital		71 123 274	57 798 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 444 333	-11 153 062
Årets resultat		-6 661 078	-8 291 271
Summa fritt eget kapital		-26 105 411	-19 444 333
SUMMA EGET KAPITAL		45 017 863	38 353 941
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	34 000 000	34 000 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	34 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 885 000	17 800 000
Leverantörsskulder		755 582	3 661 776
Skatteskulder		771 822	709 733
Övriga skulder		1 004 324	94 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	785 151	1 683 181
Summa kortfristiga skulder		27 201 879	23 948 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 219 742	96 302 656

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	35 år	35 år
Balkong	83-89 år	83-89 år
Tak	35 år	35 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	979 924	969 433
Hyror lokaler momspliktiga	2 189 377	2 097 047
Hyror lokaler	4 350	4 350
Hyror garage	3 000	0
Bredbandsintäkter	79 608	79 394
Hyresrabatt	-27 307	0
Vatten-/värmeintäkter	34 311	33 768
Serviceavgifter	11 000	12 000
Öresutjämning	-20	-20
	3 274 243	3 195 971

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	1 200	1
		1 200	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 654	1 951
	Fastighetsskötsel gård beställning	773	0
	Snöröjning/sandning	23 525	0
	Städning entreprenad	99 280	108 974
	Mattvätt/Hymattor	3 252	3 079
	Hissbesiktning	6 345	3 200
	Myndighetstillsyn	0	1 770
	Gemensamma utrymmen	498	0
	Gård	7 194	269
	Serviceavtal	8 947	20 997
	Förbrukningsmateriel	16 988	902
	Teleport/hissanläggning	6 264	6 358
		178 719	147 501
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 625	0
	Lokaler	12 824	0
	Tvättstuga	0	5 145
	Entré/trapphus	17 475	3 263
	Lås	20 071	5 461
	VVS	168 810	38 569
	Värmeanläggning/undercentral	7 846	3 950
	Ventilation	0	7 935
	Elinstallationer	2 697	5 540
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 182	0
	Hiss	4 085	3 132
	Garage/parkering	13 233	0
	Skador/klotter/skadegörelse	43 057	0
	Vattenskada	17 294	141 619
		319 198	214 612
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 254 154	0
	Tvättstuga	0	114 000
	Källare	204 247	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	196 706
	Hiss	0	180 120
	Mark/gård/utemiljö	51 779	6 594 438
		5 510 180	7 085 263
	Taxebundna kostnader		
	El	70 205	69 881
	Värme	388 984	408 693
	Vatten	59 069	49 176
	Sophämtning/renhållning	67 362	57 616
		585 620	585 366
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 775	61 325
	Självrisk	59 000	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	31 335	31 268
	Kabel-TV	86 454	81 482
	Bredband	10 654	2 751
		274 217	176 826
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	386 873	384 949
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 254 808	8 594 518

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 011	412
	Juridiska åtgärder	44 406	462 658
	Inkassering avgift/hyra	7 200	5 355
	Revisionsarvode extern revisor	27 287	35 983
	Föreningskostnader	1 595	20 833
	Studieverksamhet	831	0
	Förvaltningsarvode	239 916	236 027
	Administration	51 729	9 564
	Konsultarvode	407 213	350 798
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
	Ej avdragsgilla kostnader	0	1 305
		789 567	1 128 205

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	130 000	130 000
	Sociala kostnader	40 846	39 940
		170 846	169 940

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	614 236	551 102
	Förbättringar	376 962	376 962
		991 197	928 064

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 725 746	95 725 746
	Nyanskaffningar	7 319 829	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 045 575	95 725 746
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 830 320	-9 902 256
	Årets avskrivningar enligt plan	-991 197	-928 064
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 821 517	-10 830 320
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 224 058	84 895 426
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 003 205	27 003 205
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 400 000	41 400 000
	Taxeringsvärde mark	82 000 000	82 000 000
		123 400 000	123 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	90 000 000
	Lokaler	33 400 000	33 400 000
		123 400 000	123 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 219 438	
	Nyanskaffningar	4 100 391	3 219 438
	Omklassificering	-7 319 829	
		0	3 219 438
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	301 009	301 009
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	301 009	301 009
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-301 009	-301 009
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-301 009	-301 009
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	27 973	3 866
	Skattekonto	2 295	327 628
	Klientmedel hos SBC	14 952 674	7 828 296
	Fordringar	406	0
		14 983 348	8 159 791

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	324 346	338 246
	Reservering enligt stadgar	324 300	324 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-324 300	-338 200
	Vid årets slut	324 346	324 346

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	6 500 000	0	2021-03-01
	Handelsbanken	1,340 %	2 985 000	3 000 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,340 %	14 400 000	14 800 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,380 %	17 000 000	17 000 000	2024-03-30
	Handelsbanken	1,150 %	17 000 000	17 000 000	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		57 885 000	51 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 885 000	-17 800 000	
			34 000 000	34 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 735 000 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 200 000	57 000 000

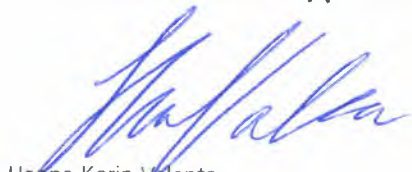
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	364 000	234 000
	Sociala avgifter	112 846	72 000
	Ränta	135 528	127 013
	Avgifter och hyror	172 777	174 323
	Konsultarvode	0	7 318
	Städning	0	9 777
	Pågående arbeten	0	1 058 750
		785 151	1 683 181

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer ytterligare en lokal på 30 kvm att byggas om till bostad.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29 / 11 2021



Hanna Karin Valenta
Ordförande

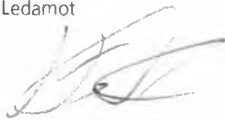


Lars Olof Viggo Heikensten
Ledamot




Margareta Stefenson
Ledamot

Kawe Tajmir Riahi
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/11- 2021



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14
Org.nr. 769605-0348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14 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. Risker 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.

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 14 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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.

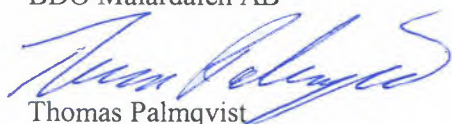
Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats i sådan tid att den kunnat läggas fram på ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Lag (2018:672) 6 kap 9§

Stockholm den 29 november 2021

BDO Mälardalen AB



Thomas Palmqvist

Auktoriserad revisor