

2020

ÅRSREDOVISNING

**Bostadsrättsföreningen
Kungsparken i Kungälv**

Org nr 769609-5988

Brf Kungsparken i Kungälv
769609-5988

Styrelsen för Brf Kungsparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2020

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår 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 anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 2003. Föreningen är ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Förenings säte är i Kungälv kommun.

Styrelsen

Mona Haugland	Ordförande
Kristina Kullin	V. Ordförande/sekreterare
Jan-Erik Johansson	Kassör
Stig Ström	Ledamot
Björn Askenbäck	Ledamot
Lars W Gustavsson	Suppleant
Elisabeth Wennström	Suppleant

Förtroendemän

Kjell-Åke Åkesson
Rainar Eriksson

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten.
Dessa möten har under året skett digitalt

Revisor

Kerstin Nordenham Murby Ordinarie Extern Nordenhams Revisionsbyrå AB

Valberedning

Jens Egeberg
Marja-Liisa Räihä Sammankallande

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2020.

KK J.E. i RE

Brf Kungsparken i Kungälv
769609-5988

Fastighetsfakta

Fastighetens adress är Selma Lagerlöfs Gata 1 och 3. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungälv Gjutaren 24	2004	Kungälv

Fastigheten är försäkrad till sitt fullvärde hos Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus och 1 förråd. Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totaltyta är 3716 kvm.

Övriga lokaler och garage 954 kvm.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	13 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	11 st
Totalt	42 st

Gemensamhetsutrymme

Cykelrum	1 st
----------	------

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planerats:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garageport	2020	Ny port har installerats
Energideklaration	2019	Har uppdaterats
Yttre och inre skalskydd	2018	Skalskydd har förstärkts och förbättrats.
Målning betongmurar	2018	Betongmurar utvändigt har målas om.

Föreningen sköter delar av fastighetsskötseln på egen hand såsom enklare underhåll, gräsklippning och snöskottning. Städning av trapphus och hissar utförs av Viljans Superstäd.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Porttelefoner	2021	Byte av porttelefonsystem.
Fönster	2021	Fortsatt underhåll
Stammar	2021	Spolning av stammar

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och årets avsättning till reparationsfonden är enligt underhållsplanen som upprättades 2019. *JK*

JK

Brf Kungsparken i Kungälv
769609-5988

Total låneskuld till kreditinstitut är på bokslutsdagen 35 472 024 kr, föreningen har amorterat lånen med 1 475 000 kr under året. En extra amortering på 1 000 000 kr har skett under året i samband med omskrivning av lån.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll för 2020 blir 186 000 kr enligt underhållsplanen samt 200 000 kr i extra avsättning för eventuella behov, något ianspråktagande från reparationsfonden har inte föreslagits.

Föreningens budget har under året hållits med god marginal och utfallet gällande kostnader för drift och underhåll ligger väl inom budgeterad nivå.

För 2020 beslutade styrelsen att inte göra någon avgiftshöjning vilket också är fallet för 2021.

Nordenham Revisionsbyrå AB har hanterat föreningens löpande redovisning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Två gemensamma städdagar (vår & höst) genomfördes på ett Corona säkert sätt. Adventskaffet ställdes in under rådande omständigheter.

Under 2021 kommer det att projekteras och planeras för byte av yttertak samt möjlighet till laddning av fordon i garage.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut:	42 st
Överlåtelser under året:	3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

KK ALP. 7
14

Flerårsöversikt

<u>Nyckeltal</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittligt lån per kvm bostadsyta	9 546	9 942	10 050	10 158
Genomsnittlig skuldränta %	1,23	1,51	1,51	1,51
Årsavgift i genomsnitt för bostäder per kvm/år kr	788	788	788	788
Soliditet	61,38	60,02	59,30	57,90
Nettoresultat	885 320	820 249	332 243	513 080
Nettoomsättning	3 192 828	3 180 966	3 181 635	3 175 140
Kassalikviditet	432,07	455,92	318,21	172,18

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>	<u>Reparationsfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	52 616 800	2 231 899	1 572 622
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman			
Avsättning till reparationsfond		386 000	-386 000
Årets resultat			885 320
Belopp vid årets utgång	52 616 800	2 617 899	2 071 942

Förslag till behandling av ansamlad vinst

Balanserad vinst	1 186 622
Årets resultat	<u>885 320</u>
	2 071 942

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten behandlas så att:

Avsättning till reparationsfond	186 000
Extra avsättning till reparationsfond	200 000
lanspråktagande av reparationsfond	0
Balanseras i ny räkning	<u>1 685 972</u>
	2 071 942

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 192 828	3 180 966
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 192 828	3 180 966
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 159 295	-1 089 293
Personalkostnader	2	-85 963	-96 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-615 745	-615 745
Summa rörelsekostnader		-1 861 003	-1 801 560
Rörelseresultat		1 331 825	1 379 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 771	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 276	-559 157
Summa finansiella poster		-446 505	-559 157
Resultat efter finansiella poster		885 320	820 249
Resultat före skatt		885 320	820 249
Årets resultat		885 320	820 249

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	88 637 273	89 208 918
Inventarier, verktyg och installationer	4	44 100	88 200
Summa materiella anläggningstillgångar		88 681 373	89 297 118
Summa anläggningstillgångar		88 681 373	89 297 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 285	15 147
Övriga fordringar		153 392	160 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 483	34 170
Summa kortfristiga fordringar		228 160	209 921
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 452 398	4 492 758
Summa kassa och bank		4 452 398	4 492 758
Summa omsättningstillgångar		4 680 558	4 702 679
SUMMA TILLGÅNGAR		93 361 931	93 999 797

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	52 616 800	52 616 800
Fond för yttre underhåll	2 617 899	2 231 899
Summa bundet eget kapital	<u>55 234 699</u>	<u>54 848 699</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 186 623	752 373
Årets resultat	885 320	820 249
Summa fritt eget kapital	<u>2 071 943</u>	<u>1 572 622</u>
Summa eget kapital	57 306 642	56 421 321
Långfristiga skulder	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	34 972 024	36 547 024
Summa långfristiga skulder	<u>34 972 024</u>	<u>36 547 024</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	400 000
Leverantörsskulder	17 235	10 934
Skatteskulder	148 212	144 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 818	476 050
Summa kortfristiga skulder	<u>1 083 265</u>	<u>1 031 452</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	93 361 931	93 999 797

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal

	2020	2019
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	<u>78 000</u>	<u>82 000</u>
	78 000	82 000
Sociala kostnader	<u>7 963</u>	<u>14 522</u>
Summa styrelse och övriga	85 963	96 522

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>94 665 868</u>	<u>94 665 868</u>
Utgående anskaffningsvärden	94 665 868	94 665 868
Ingående avskrivningar	-5 456 950	-4 885 305
Årets avskrivningar	<u>-571 645</u>	<u>-571 645</u>
Utgående avskrivningar	<u>-6 028 595</u>	<u>-5 456 950</u>
Redovisat värde	88 637 273	89 208 918
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	21 000 000	21 000 000
Byggnader	<u>48 518 000</u>	<u>48 518 000</u>
	69 518 000	69 518 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>236 323</u>	<u>236 323</u>
Utgående anskaffningsvärden	236 323	236 323
Ingående avskrivningar	-148 123	-104 023
Årets avskrivningar	<u>-44 100</u>	<u>-44 100</u>
Utgående avskrivningar	<u>-192 223</u>	<u>-148 123</u>
Redovisat värde	44 100	88 200

Not 5 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än 5 år	32 972 024	34 947 024

Lån SBAB: 13 377 000 Räntesats 0,77 % Ränteändring 2025-02-14
Lån 2750002889: 12 550 000 Räntesats 1,54 % Ränteändring 2022-06-22
Lån 2750024743: 9 545 024 Räntesats 1,35 % Ränteändring 2021-06-23
Summa: 35 472 024

Varav kortfristig del redovisas under kortfristiga skulder: 500 000 kr

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Kungälv 2021-04-13


Mona Hauland

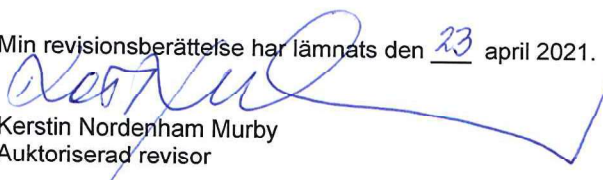

Jan-Erik Johansson


Kristina Kullin


Stig Ström


Björn Askenbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2021.


Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsparken i Kungälv
Org.nr. 769609-5988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsparken i Kungälv för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsparken i Kungälv för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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.



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den 23 april 2021

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor