

Årsredovisning 2021

BRF KUNGEN 3

769623-1187



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KUNGEN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2012-02-01.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen Kungen 3 äger och förvaltar fastigheten Huddinge Kungen 3. Fastigheten har 50 lägenheter om totalt 2971kvm. Byggår 1961.

1:or 7 st

2:or 25 st

3:or 18 st

43 av lägenheterna upplåts som bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Mer om fastigheten:

- 2 tvättstugor
- 1 hiss
- 5 parkeringsplatser
- Gym i föreningslokalen
- Takterrass
- Totalt 10 våningsplan, varav 9 våningsplan där det finns lägenheter
- Grillplats med murgrill

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|-------------------------|--|
| Fredrik Sundin | Ordförande |
| Jwan Nasrulla | Kassör |
| David Christoffer Öberg | Sekreterare (avgick 2022) |
| Mariana Odisho | Adjungerad Ledamot |
| Björn Wennberg | Tjänstgörande Suppleant |
| Enny Hellsén Johansson | Suppleant |
| Elena Nertila Sfeci | Adjungerad Suppleant (tillträdde 2021-06-22) |

VALBEREDNING

Henric Bergau och Ulrika Runnquist.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

REVISORER

Lena Zozulyak Revisor BoRevision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

| | |
|-------------|--|
| 2018 - 2019 | Fasadrenovering och fönsterbyte (SEHED AB) |
| 2014 | Stambyte (Tepac Entreprenad AB) |
| 2021 | Byte av ytterdörrar (entré, SV, Cykelrum, KV) och ny porttelefon |
| 2021 | Byggnation av takterrass |

PLANERADE UNDERHÅLL

| | |
|------|---|
| 2022 | Byta elcentral samt elledningar internt |
| 2022 | Renovering av hissen |

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|---|---------------------------|
| Ekonomisk och teknisk förvaltning | Nabo |
| Städning och under året även snöröjning | Evident |
| TV och fastighetsnät för kabel-IT och Internet | Tele2 (ComHem) |
| Bredband (fiber) | Telenor |
| Värme | Södertörns Fjärrvärme |
| Vatten och avlopp | Stockholm Vatten |
| Hämtning av hushållssopor (1 gång/v) | SRV AB |
| El till fastighet och lägenheter | Vattenfall AB |
| Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl bostadsrättstillägg | Gjensidige |
| Porttelefon | Telenor |
| Hiss, serviceavtal | Hissen AB |
| Elektroniska nycklar (APTUS), bokning och tavla i entren | Säkerhetsintegrering AB |
| Röklucka - besiktning | Dafo |
| Hyressättningsavgift | Hyresgästföreningen |
| Hiss, besiktning | Inspecta |
| Kreditkort | Swedbank och Sparbankerna |
| Systematiskt Brandskyddsarbete | Nabo |

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

YTTERDÖRRAR:

Byte av ytterdörrar (entré, SV, Cykelrum, KV). Ny porttelefon och automatisk dörröppning av entrédörren.

TAKTERRASS:

En takterrass i två våningar uppfördes av Salma Bygg AB under året. Styrelsen ordnade en extrastämma där förslaget att bygga takterrass röstades igenom (82,8% röstade ja).

STÄDDAGAR:

Styrelsen ordnade två städdagar, en på våren och en på hösten.

KAMERABEVAKNING:

Bevakningskameror har satts upp inomhus i källargångar, gym, entré och vid takterrass.

TILLSYNSMÖTE MED KOMMUNEN:

Föreningens första tillsynsmöte genomfördes med Huddinge Kommun och godkändes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Löpande översyn av lånevillkor enligt föreningens räntestrategi. Föreningens lån är hos Nordea Hypotek AB och Handelsbanken. Flytt av lån pågår från Nordea till Handelsbanken och det sista lånet planeras att flyttas i juli 2022.

Slutkostnad för byte av ytterdörrar och porttelefon:

Fakturor från Dofab AB för entrédörren: 97 277 kr

Fakturor från Säker Bostad AB för 3 st källardörrar: 90 700 kr

Fakturor från Säkerhetsintegrering AB för inkoppling och ny dörrstängare/öppnare: 62 026 kr

Summa: 250 003 kr

Slutkostnad för takterrassen:

Fakturor från Salma Bygg AB för byggnation av terrassen: 465 506 kr

Fakturor från Säkerhetsintegrering AB för elektroniskt lås: 17 343 kr

Fakturor från Bygglovshjälpen AB för utredning och byggtekniskt utlåtande: 44 593 kr

Summa: 527 442 kr

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Det tekniska förvaltningsavtalet med Nabo uppdaterades i samförstånd mellan föreningen och Nabo.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Ny energideklaration togs fram under året.

Resultatet från radonmätningen som gjordes 2020-2021 visade godkänt resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 204 931 | 2 205 834 | 2 202 605 | 2 169 326 |
| Resultat efter fin. poster | -227 469 | -193 083 | -369 552 | -297 270 |
| Soliditet, % | 60 | 60 | 60 | 60 |
| Yttre fond | 283 955 | 240 118 | 138 718 | 134 831 |
| Taxeringsvärde | 33 800 000 | 33 800 000 | 33 800 000 | 31 400 000 |
| Bostadsyta, kvm | 2 971 | 2 971 | 2 971 | 2 971 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 663 | 663 | 660 | 653 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 6 799 | 6 866 | 6 934 | - |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,88 | 0,93 | 0,98 | 0,69 |
| Belåningsgrad, % | 39,04 | 39,45 | 39,25 | 46,90 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 32 724 471 | - | - | 32 724 471 |
| Upplåtelseavgifter | 3 158 885 | - | - | 3 158 885 |
| Fond, yttre underhåll | 240 118 | - | 43 837 | 283 955 |
| Balanserat resultat | -3 920 141 | -193 083 | -43 837 | -4 157 061 |
| Årets resultat | -193 083 | 193 083 | -227 469 | -227 469 |
| Eget kapital | 32 010 250 | 0 | -227 469 | 31 782 781 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -4 157 061 |
| Årets resultat | -227 469 |
| Totalt | <u>-4 384 530</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 101 400 |
| Balanseras i ny räkning | -4 485 930 |
| | <u><u>-4 384 530</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 204 931 | 2 205 834 |
| Rörelseintäkter | | 0 | -1 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 204 931 | 2 205 833 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -1 224 819 | -1 069 322 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -221 410 | -270 021 |
| Personalkostnader | 8 | -78 847 | -78 851 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -729 192 | -779 984 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 254 268 | -2 198 178 |
| RÖRELSERESULTAT | | -49 337 | 7 656 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -178 132 | -200 738 |
| Summa finansiella poster | | -178 132 | -200 738 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -227 469 | -193 083 |
| ÅRETS RESULTAT | | -227 469 | -193 083 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 51 739 444 | 51 709 454 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 31 589 | 36 857 |
| Pågående projekt | | 0 | 48 639 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 51 771 033 | 51 794 950 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 51 771 033 | 51 794 950 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 12 286 | 30 755 |
| Övriga fordringar | 12 | 785 770 | 709 515 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 150 092 | 138 977 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 948 148 | 879 247 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 895 | 471 113 |
| Summa kassa och bank | | 5 895 | 471 113 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 954 043 | 1 350 360 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 52 725 076 | 53 145 310 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 883 356 | 35 883 356 |
| Fond för yttre underhåll | | 283 955 | 240 118 |
| Summa bundet eget kapital | | 36 167 311 | 36 123 474 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 157 061 | -3 920 141 |
| Årets resultat | | -227 469 | -193 083 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 384 530 | -4 113 224 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 31 782 781 | 32 010 250 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 0 | 8 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 8 400 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 20 200 000 | 12 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 166 952 | 186 130 |
| Skatteskulder | | 7 948 | 7 111 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 204 060 | 239 483 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 363 334 | 302 335 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 942 295 | 12 735 060 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 52 725 076 | 53 145 310 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 166 832 | 1 302 428 |
| Resultat efter finansiella poster | -227 469 | -193 083 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 729 192 | 779 984 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 501 723 | 586 902 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 7 859 | -27 174 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 7 235 | -446 685 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 516 817 | 113 043 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -705 275 | -48 639 |
| Kassaflöde från investeringar | -705 275 | -48 639 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -200 000 | -200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -200 000 | -200 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -388 458 | -135 596 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 778 374 | 1 166 832 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|--------|
| Byggnad | 1-10 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |
| Fastighetsförbättringar | 5-10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 484 380 | 480 420 |
| Hysesintäkter, p-platser | 18 000 | 18 000 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 702 551 | 1 702 548 |
| Övriga intäkter | 0 | 4 865 |
| Summa | 2 204 931 | 2 205 833 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Besiktning och service | 39 347 | 8 936 |
| Fastighetsskötsel | 3 282 | 444 |
| Snöskottning | 1 500 | 0 |
| Städning | 48 879 | 44 574 |
| Trädgårdsarbete | 11 433 | 10 437 |
| Övrigt | 1 731 | 24 504 |
| Summa | 106 172 | 88 895 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Hissar | 17 862 | 0 |
| Reparationer | 205 443 | 148 952 |
| Tvättstuga | 19 341 | 0 |
| Summa | 242 646 | 148 952 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 87 856 | 71 335 |
| Sophämtning | 82 188 | 76 388 |
| Uppvärmning | 396 783 | 361 006 |
| Vatten | 121 083 | 140 186 |
| Summa | 687 910 | 648 915 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 68 567 | 65 121 |
| Fastighetsskatt | 72 950 | 71 450 |
| Kabel-TV | 44 699 | 44 114 |
| Övrigt | 1 875 | 1 875 |
| Summa | 188 091 | 182 560 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 029 | 9 590 |
| Juridiska kostnader | 10 359 | 0 |
| Kameral förvaltning | 66 948 | 66 760 |
| Konsultkostnader | 0 | 33 750 |
| Revisionsarvoden | 21 000 | 21 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 122 074 | 138 921 |
| Summa | 221 410 | 270 021 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 18 848 | 18 851 |
| Styrelsearvoden | 59 999 | 60 000 |
| Summa | 78 847 | 78 851 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 178 132 | 190 897 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 9 841 |
| Summa | 178 132 | 200 738 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 58 404 735 | 58 404 735 |
| Årets inköp | 753 914 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 59 158 649 | 58 404 735 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -6 695 281 | -5 920 565 |
| Årets avskrivning | -723 924 | -774 716 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 419 205 | -6 695 281 |
| Utgående restvärde enligt plan | 51 739 444 | 51 709 454 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>11 564 654</i> | <i>11 564 654</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 24 200 000 | 24 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 9 600 000 | 9 600 000 |
| Summa | 33 800 000 | 33 800 000 |
| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 52 654 | 52 654 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 52 654 | 52 654 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -15 797 | -10 529 |
| Avskrivningar | -5 268 | -5 268 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -21 065 | -15 797 |
| Utgående restvärde enligt plan | 31 589 | 36 857 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Nabo Klientmedelskonto | 772 479 | 695 719 |
| Skattekonto | 13 291 | 13 291 |
| Övriga fordringar | 0 | 505 |
| Summa | 785 770 | 709 515 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Försäkringspremier | 78 827 | 74 587 |
| Förvaltning | 42 541 | 40 168 |
| Kabel-TV | 11 504 | 11 174 |
| Räntor | 3 407 | 2 497 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 813 | 10 551 |
| Summa | 150 092 | 138 977 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats 2021-12-31 | Skuld 2021-12-31 | Skuld 2020-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek | 2022-01-20 | 1,04 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Nordea Hypotek | 2022-07-20 | 1,20 % | 3 200 000 | 3 400 000 |
| Nordea Hypotek | 2022-11-26 | 0,70 % | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Nordea Hypotek | 2022-01-20 | 1,88 % | | 5 000 000 |
| Nordea Hypotek | 2021-02-12 | 0,73 % | | 3 000 000 |
| Stadshypotek | 2022-01-21 | 0,45 % | 5 000 000 | |
| Stadshypotek | 2022-02-14 | 0,45 % | 3 000 000 | |
| Summa | | | 20 200 000 | 20 400 000 |
| Varav kortfristig del | | | 20 200 000 | |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| El | 12 869 | 6 960 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 183 744 | 183 744 |
| Uppvärmning | 56 688 | 45 838 |
| Utgiftsräntor | 25 196 | 17 424 |
| Vatten | 30 412 | 28 369 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 425 | 0 |
| Summa | 363 334 | 302 335 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 21 500 000 | 21 500 000 |
| Summa | 21 500 000 | 21 500 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenläcka i dagvattenrör konstaterades under januari 2022 och åtgärd pågår.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Fredrik Sundin
Ordförande

Jwan Nasrulla
Vice ordförande

Björn Wennberg
Tjänstgörande Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Lena Zozulyak, BoRevision
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468777360

Dokument

Brf Kungen 3, 769623-1187 - Årsredovisning 2021
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2022-05-06 19:56:29 CEST (+0200) av Nabo
eSign (Ne)
Färdigställt 2022-05-06 22:29:34 CEST (+0200)

Initierare

Nabo eSign (Ne)
no-reply@valvetab.se

Signerande parter

Fredrik Sundin (FS)
fredrik.sundin1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK SUNDIN"
Signerade 2022-05-06 20:00:07 CEST (+0200)

Jwan Nasrulla (JN)
jwan_khazan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JWAN NASRULLA"
Signerade 2022-05-06 20:55:32 CEST (+0200)

Björn Wennberg (BW)
bjorn.wennberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Wennberg"
Signerade 2022-05-06 21:03:12 CEST (+0200)

Lena Zozulyak (LZ)
lena.zozulyak@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ZOZULYAK"
Signerade 2022-05-06 22:29:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



Verifikat

Transaktion 09222115557468777360

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungen 3, org.nr. 769623-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen 3 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungen 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Stockholm den / 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468777789

Dokument

Revisionsberättelse 2021

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-05-06 20:15:12 CEST (+0200) av Nabo

eSign (Ne)

Färdigställt 2022-05-06 22:28:43 CEST (+0200)

Initierare

Nabo eSign (Ne)

no-reply@valvetab.se

Signerande parter

Lena Zozulyak (LZ)

lena.zozulyak@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENA ZOZULYAK"

Signerade 2022-05-06 22:28:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

