

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kungsgården  
Org nr: 785000-1590



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsgården får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 192 540 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är högre än föregående år, främst beroende på minskade kostnader för underhåll. Kostnaderna för reparationer, snö/halkbekämpning samt räntekostnader har även varit lägre detta år.

Föreningens budget för nästkommande verksamhetsår är fastställd för en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 250% till 17%. Kommande verksamhetsår kommer föreningens alla lån villkorsändras pga att det ligger med rörlig ränta, dessa klassificeras i årsredovisningen därför som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga skulder har förändrats under året från 250 % till 1052 %. Likviditeten har ökat kraftigt då styrelsen beslutat att ej amortera under kommande verksamhetsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 95 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 363 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrtull 18:6 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Norra Kungsgatan 35 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
7	31	2	40

### Dessutom tillkommer:

P-platser
15

Total tomtarea	1 551 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 985 m <sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 985 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 20 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### 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 56 tkr och planerat underhåll för 360 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 445 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 223 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 499 tkr (251 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden på grund av stora underhållskostnader i närtid.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av armaturer i trapphus	2014	
Installation av nytt torkskåp	2014	
Arbete med innergården	2014	
Takmålning	2015	
Målning av trapphus	2018	
Omläggning tak	2019	
Fasadrenovering	2019	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Färdigställande av förra årets tak/fasadrenovering	360 130

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Kihlander	Ordförande	2021
Evamari Leijding	Vice ordförande	2021
Eva-Lotta Wremstad	Sekreterare	2022
Magnus Scherp	Ledamot	2021
Marit Jemt	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anéa Elfving	Suppleant	2021
Oscar Elffors	Suppleant	2021
Henrik Noring	Suppelant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Styrelsen agerar valberedning då ingen åtagit sig uppdraget vid stämman.	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Covid - 19*

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 15 % från och med 2021-01-01. Riksbyggens ledamot har reserverat sig mot beslutet.

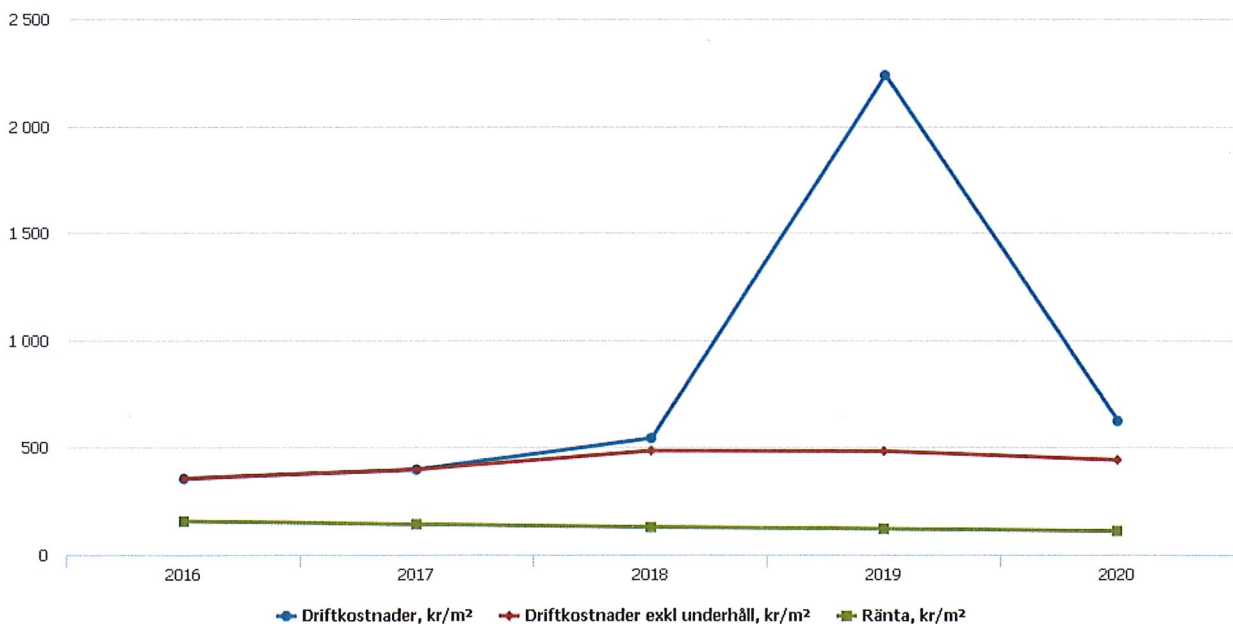
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 970 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 962	1 957	1 934	1 905	1 905
Resultat efter finansiella poster	268	-2 950	376	607	671
Balansomslutning	16 074	16 878	15 094	15 468	15 417
Soliditet %	5	3	23	20	16
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	1052	250	150	161	189
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	970	968	956	940	940
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	623	2 236	543	397	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	441	482	484	397	355
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	110	120	128	141	156
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 557	7 879	5 682	5 990	6 311
Skuldkvot %	7,53	7,92	5,80	6,24	6,59



**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 balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 000	0	391 000	3 036 197	-2 949 534
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 949 534	2 949 534
Reservering underhållsfond			499 000	-499 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-360 130	360 130	
Årets resultat					268 025
<b>Vid årets slut</b>	<b>82 000</b>	<b>0</b>	<b>529 870</b>	<b>-52 207</b>	<b>268 025</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	86 663
Årets resultat	268 025
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-499 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	360 130
<b>Summa</b>	<b>215 817</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**215 817**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 961 808	1 957 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 467	17 147
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 992 275</b>	<b>1 974 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 235 854	-4 438 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 894	-97 318
Personalkostnader	Not 6	-64 507	-63 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-95 184	-95 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 510 439</b>	<b>-4 694 589</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>481 836</b>	<b>-2 720 390</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 468	1 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-218 279	-236 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 812</b>	<b>-229 144</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>268 025</b>	<b>-2 949 534</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>268 025</b>	<b>-2 949 534</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	13 423 531	13 518 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 423 531</b>	<b>13 518 715</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	60 000	60 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 483 531</b>	<b>13 578 715</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	140
Övriga fordringar	Not 15	30 838	26 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	93 897	74 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>124 735</b>	<b>101 040</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 465 290	3 198 355
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 465 290</b>	<b>3 198 355</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 590 025</b>	<b>3 299 395</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 073 556</b>	<b>16 878 110</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	82 000	82 000
Fond för yttre underhåll	529 870	391 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>611 870</b>	<b>473 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-52 207	3 036 197
Årets resultat	268 025	-2 949 534
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>215 817</b>	<b>86 663</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>827 687</b>	<b>559 663</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 999 710
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>14 999 710</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	640 000
Leverantörsskulder	Not 19	370 600
Skatteskulder	Not 20	1 257
Övriga skulder	Not 21	10 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	296 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 245 869</b>	<b>1 318 737</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 073 556</b>	<b>16 878 110</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 926 408	1 921 668
Hyror, p-platser	35 400	35 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-16
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 961 808</b>	<b>1 957 052</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	14 150	13 394
Fakturerade kostnader	180	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter	16 137	2 670
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 467</b>	<b>17 147</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-360 130	-3 482 225
Reparationer	-56 266	-79 839
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 160	-55 080
Försäkringspremier	-33 287	-30 992
Kabel- och digital-TV	-163 696	-159 996
Återbäring från Riksbyggen	0	1 500
Sotning	-18 183	0
Obligatoriska besiktningar	-26 464	-18 521
Snö- och halkbekämpning	-5 962	-104 396
Förbrukningsinventarier	-3 029	-5 936
Vatten	-183 077	-152 556
Fastighetsel	-45 926	-53 055
Uppvärmning	-219 450	-231 131
Sophantering och återvinning	-60 347	-54 686
Förvaltningsarvode drift	-2 876	-11 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 235 854</b>	<b>-4 438 411</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 625	-71 972
Arvode, yrkesrevisorer	-8 500	-7 438
Övriga förvaltningskostnader	-11 502	0
Inkassoavgifter	-225	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 067	-11 603
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Bankkostnader	-1 955	-1 730
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-114 894</b>	<b>-97 318</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 049	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	0
Sociala kostnader	-10 958	-15 376
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-64 507</b>	<b>-63 676</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-95 184	-95 184
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-95 184</b>	<b>-95 184</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 760
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5 760</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 462	1 489
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	91
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 468</b>	<b>1 580</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-218 279	-237 234
Övriga finansiella kostnader	0	750
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-218 279</b>	<b>-236 484</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 118 350	15 118 350
Mark	3 900 000	3 900 000
	<b>19 018 350</b>	<b>19 018 350</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 018 350</b>	<b>19 018 350</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 499 635	-5 404 451
	<b>-5 499 635</b>	<b>-5 404 451</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-95 184	-95 184
	<b>-95 184</b>	<b>-95 184</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 594 819</b>	<b>-5 499 635</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>13 423 531</b>	<b>13 518 715</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	9 523 531	9 618 715
Mark	3 900 000	3 900 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	20 800 000	20 800 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>20 800 000</b>	<b>20 800 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	15 400 000	15 400 000
--	------------	------------

*varav mark*

	5 400 000	5 400 000
--	-----------	-----------

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	98 627	98 627
	<b>98 627</b>	<b>98 627</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>98 627</b>	<b>98 627</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-98 627	-98 627
	<b>-98 627</b>	<b>-98 627</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-98 627	-98 627
	<b>-98 627</b>	<b>-98 627</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-98 627</b>	<b>-98 627</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	140
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>140</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	30 838	26 798
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 838</b>	<b>26 798</b>





**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 432	33 287
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 059	40 815
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 406	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 897</b>	<b>74 102</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 013	1 324
Bankmedel	2 016 224	11 763
Transaktionskonto	448 052	3 185 268
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 465 290</b>	<b>3 198 355</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	14 999 710	15 639 710
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 999 710	
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-640 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>14 999 710</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2021-03-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,80%	2021-03-28	7 399 818,00	0,00	0,00	7 399 818,00
STADSHYPOTEK		2020-09-30	3 239 892,00	-2 599 892,00	640 000,00	0,00
SWEDBANK	0,77%	2021-09-28	0,00	2 599 892,00	0,00	2 599 892,00
<b>Summa</b>			<b>15 639 710,00</b>	<b>0,00</b>	<b>640 000,00</b>	<b>14 999 710,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har styrelsen beslutat att inte amortera något, amortering betraktas annars som kortfristig skuld. Samtliga lån ligger med rörlig ränta varpå de klassas som kortfristig skuld.

Av fastighetslånet förfaller 14 999 710 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	64 751	381 477
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-10 877
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>64 751</b>	<b>370 600</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	6 569	1 257
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>6 569</b>	<b>1 257</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	10 877
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>10 877</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	15 176
Upplupna räntekostnader	974	32 750
Upplupna driftskostnader	0	3 962
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	37 020
Upplupna elkostnader	4 535	4 857
Upplupna värmekostnader	25 442	26 362
Upplupna kostnader för renhållning	0	820
Upplupna styrelsearvoden	0	48 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 888	126 757
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>174 839</b>	<b>296 003</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 779 000	18 779 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

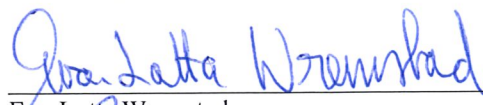
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

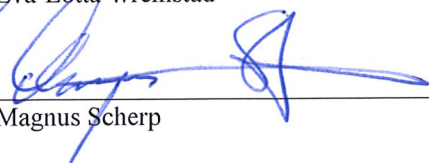
GÄVLE 210224  
Ort och datum

  
Per Kihlander

  
Evamari Leijding


  
Eva-Lotta Wrennstad

  
Marit Jemt

  
Magnus Scherp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22

Borev Revisionsbyrå AB

  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsgården, org.nr 785000-1590

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsgården för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 Bostadsrättsföreningen Kungsgården för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Uppsala den 22 mars 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

---

# 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 fastighets- 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.

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planenliga 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.

---

# BRF Kungsgården

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kungsgården 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](http://www.riksbyggen.se)

