
Årsredovisning

Riksbyggen Brf Kungahusen i
Trelleborg
Org nr: 747000-1582

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Kungahusen i Trelleborg 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-23.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a lägre driftskostnader i form av underhållsåtgärder. Räntekostnaderna i föreningen har minskat p.g.a att ett av de större lånen villkorsändrades under året och bands till en betydligt lägre ränta. Även den rörliga räntan har varit lägre under året jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 263% till 96%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 263% till 347%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 662 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kung Karl 1, Kung Knut 1 och Kung Kristian 1 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 320 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1970.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	42	
2 rum och kök	74	
3 rum och kök	204	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	40	
Antal garage	54	
Antal p-platser	24	

Total tomtarea	50 639 m ²
Total bostadsarea	23 215 m ²
Total lokalarea	682 m ²

Årets taxeringsvärde	216 858 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	216 858 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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 871 tkr och planerat underhåll för 829 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 621 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 193 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts i enlighet med underhållsplanen.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering och inglasning	1998
Ombyggnad tvättstugor	2004
Takrenovering	2009,2011
Lekplatser och asfaltering	2014
Byte av balkong- och altandörrar	Löpande
Eb-pluggar och närvarostyrd belysning	2019
Underhåll av markytor	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av tvättutrustning	141 654
Nya lampor till ytterbelysning	193 597
Byte balkong- och altandörrar	323 152
Utemöbler och lekplatsutrustning	170 258

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rörinfordring av spillvattenledningar (sk Relining)	2021-2022	Kostnad ca 45 miljoner kr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Petersson	Ordförande	2022
Cecilia Nilsson	Sekreterare	2021
Ulla Delinder	Vice ordförande	2022
Ulf Christensen	Ledamot	2021
Ernst Skräddar	Ledamot	2022
Marcus Ek	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anitca Persson	Suppleant	2022
Johan Larsson	Suppleant	2021
Sara Gullberg	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev Ab	Auktoriserad revisor	2021
Christer Hult	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlott Mullin	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bent Petersen	2021
Bengt Åkesson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen fattat beslut och tecknat ett ombyggnadsavtal med Riksbyggen gällande rörfinfordring av spillvattenledningar. Avtalad kostnad ca 45 miljoner kronor. Projektet påbörjas våren 2021 och beräknas pågå tom utgången av 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 397 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 398 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

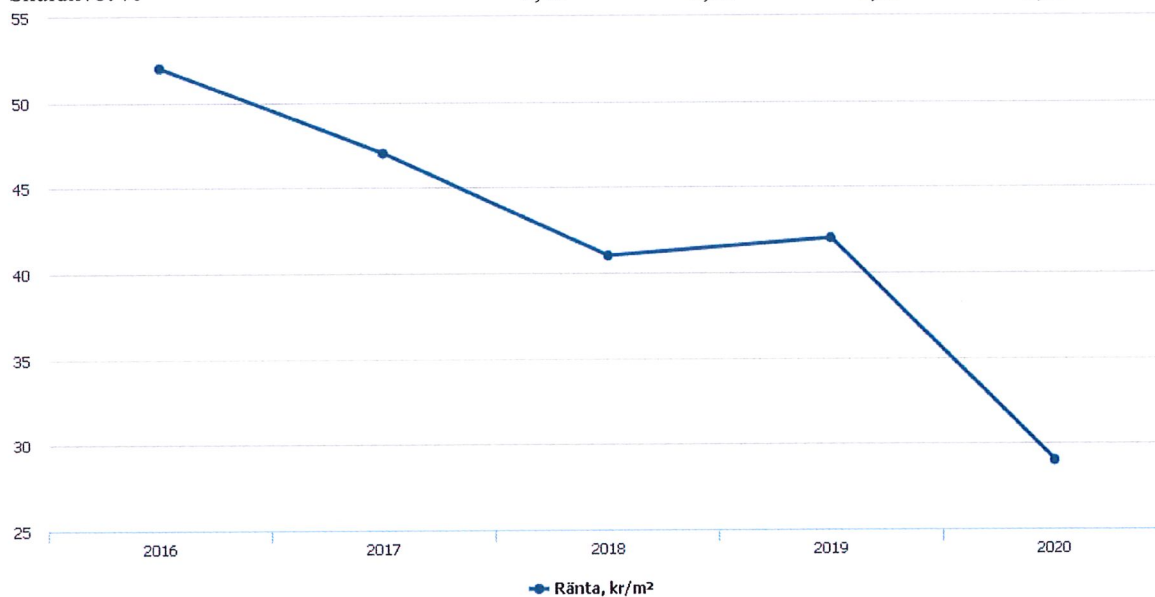
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % samt att ta bort balkongtillägget på 285kr/mån från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	17 044	16 762	16 772	16 626	16 637
Resultat efter finansiella poster	4 390	2 482	5 130	4 491	4 205
Resultat exklusive avskrivningar	6 662	4 763	6 117	6 128	5 724
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 041	291	-3 353	2 543	2 094
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	193	187	182	150	152
Soliditet %	39	35	25	31	25
Likviditet % inkl låneomsättningar kommande verksamhetsår	96	263	208	197	212
Likviditet % exkl låneomsättningar kommande verksamhetsår	347				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	603	603	597	597
Ränta, kr/m ²	29	42	41	47	52
Lån, kr/m ²	2 006	2 072	2 136	1 627	1 685
Skuldkvot %	2,46	2,53	2,65	2,05	2,18



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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 148 793	0	1 252 833	19 417 942	4 005 676	2 482 027
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 482 027	-2 482 027
Reservering underhållsfond				4 621 000	-4 621 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-828 661	828 661	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						4 390 923
Vid årets slut	1 148 793	0	1 252 833	23 210 281	2 695 364	4 390 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 487 703
Årets resultat	4 390 923
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 621 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	828 661
Summa	7 086 287

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 086 287**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 043 543	16 761 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 461 979	2 807 705
Summa rörelseintäkter		19 505 522	19 569 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 109 229	-9 810 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 777 706	-3 679 120
Personalkostnader	Not 6	-285 739	-353 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 271 167	-2 281 417
Summa rörelsekostnader		-14 443 841	-16 124 672
Rörelseresultat		5 061 681	3 444 895
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	59 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 685	33 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-709 443	-1 056 067
Summa finansiella poster		-670 758	-962 868
Resultat efter finansiella poster		4 390 923	2 482 027
Årets resultat		4 390 923	2 482 027

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 127 155	66 333 484
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	129 673	194 510
Summa materiella anläggningstillgångar		64 256 828	66 527 994
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	620 000	620 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		620 000	620 000
Summa anläggningstillgångar		64 876 828	67 147 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	25 106	13 722
Övriga fordringar	Not 15	132 060	132 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 491 217	520 373
Summa kortfristiga fordringar		1 648 383	666 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	19 279 875	14 128 330
Summa kassa och bank		19 279 875	14 128 330
Summa omsättningstillgångar		20 928 259	14 794 484
Summa tillgångar		85 805 086	81 942 479

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 148 793	1 148 793
Uppskrivningsfond		1 252 833	1 252 833
Fond för yttre underhåll		23 210 281	19 417 942
Summa bundet eget kapital		25 611 907	21 819 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 695 364	4 005 676
Årets resultat		4 390 923	2 482 027
Summa fritt eget kapital		7 086 287	6 487 703
Summa eget kapital		32 698 194	28 307 271
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 306 944	48 011 199
Summa långfristiga skulder		31 386 944	48 011 199
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 624 255	1 512 192
Leverantörsskulder	Not 19	1 522 305	526 750
Skatteskulder	Not 20	56 020	38 880
Övriga skulder	Not 21	1 526 892	1 453 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 070 477	2 092 734
Summa kortfristiga skulder		21 799 948	5 624 009
Summa eget kapital och skulder		85 805 086	81 942 479

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 390 923	2 482 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 271 167	2 281 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 662 090	4 763 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-982 229	761 072
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 063 876	-293 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 743 737	5 230 751
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-26 376 940
Investeringar i pågående byggnation	0	26 152 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 006 311
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 592 192	-1 512 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 592 192	-1 512 192
Årets kassaflöde	5 151 545	3 494 119
Likvidamedel vid årets början	14 128 330	10 634 211
Likvidamedel vid årets slut	19 279 875	14 128 330
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



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. Jämförelseåret 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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2061
Markanläggning utemiljö	Linjär	30	2048
Ombyggnad tvättstugor	Linjär	30	2033
Säkerhetsdörrar	Linjär	30	2033
Installationer, vattenbehandling	Linjär	10	2022
Värmecentraler, värmeväxlare, närvarostyrd belysning	Linjär	20	2040

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	14 282 040	14 000 532
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-251 139	-251 139
Hyror, lokaler	41 644	41 869
Hyror, garage	124 080	124 080
Hyror, p-platser	15 120	15 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 816	-19 407
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 510	-380
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 600	-12 600
Bränsleavgifter, bostäder	2 864 364	2 864 705
Elavgifter	360	-918
Summa nettoomsättning	17 043 543	16 761 862

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 012 800	959 800
Övriga avgifter	226 560	226 560
Balkonginglasning	1 094 400	1 094 400
Övriga ersättningar	74 971	90 892
Fakturerade kostnader	5 412	3 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-20
Övriga rörelseintäkter	26 444	200 658
Försäkringsersättningar	21 405	231 995
Summa övriga rörelseintäkter	2 461 979	2 807 705

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-828 661	-3 131 113
Reparationer	-870 867	-882 897
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-475 780	-459 220
Försäkringspremier	-266 775	-260 268
Kabel- och digital-TV	-976 020	-965 784
Återbäring från Riksbyggen	0	38 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 711	-17 813
Serviceavtal	-84 767	-50 945
Obligatoriska besiktningar	-395 773	-1 860
Bevakningskostnader	-975	0
Snö- och halkbekämpning	-29 484	-75 199
Drift och förbrukning, övrigt	-1 219	-8 676
Förbrukningsinventarier	-32 912	-52 501
Vatten – avräkningar skett för period 2017-2020	-1 104 578	-855 926
Fastighetsel	-1 177 564	-2 014 505
Uppvärmning	-1 372 771	-615 860
Sophantering och återvinning	-399 667	-389 795
Trädgårdsskötsel utöver ingående i avtal	-77 705	-66 820
Summa driftskostnader	-8 109 229	-9 810 482



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-3 570 000	-3 439 396
Resekostnader	-60	-399
IT-kostnader	-28 993	-18 345
Arvode, yrkesrevisorer	-10 500	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-16 535	-59 049
Kreditupplysningar	-10 043	-3 116
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-81 732	-57 150
Kontorsmateriel	-22 527	-5 712
Telefon och porto	-15 572	-15 383
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 440	-13 440
Bankkostnader	-2 430	-1 730
Övriga externa kostnader	-5 833	-54 900
Summa övriga externa kostnader	-3 777 706	-3 679 120

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-86 325	-85 784
Styrelsearvoden	-80 400	-72 999
Sammanträdesarvoden	-70 732	-121 338
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-3 000
Pensionskostnader	-538	-515
Övriga personalkostnader	-800	-19 600
Sociala kostnader	-37 443	-46 918
Summa personalkostnader	-285 739	-353 653

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-299 839	-299 839
Avskrivning Markanläggningar	-337 958	-337 958
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 568 532	-1 568 532
Avskrivning Maskiner och inventarier	-64 837	-75 087
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 271 167	-2 281 417



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	59 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	59 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 628	32 537
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 057	1 142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 685	33 679

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-685 478	-1 006 039
Övriga räntekostnader	0	-682
Övriga finansiella kostnader	-23 965	-49 346
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-709 443	-1 056 067



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 813 818	20 813 818
Mark	15 823 453	15 823 453
Tillkommande utgifter	61 448 578	35 071 638
Markanläggning	13 060 607	13 060 607
	111 146 456	84 769 516
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	26 376 940
	0	26 376 940
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 146 456	111 146 456
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 503 419	-8 203 581
Tillkommande utgifter	-32 813 821	-31 245 289
Markanläggningar	-3 495 731	-3 157 773
	-44 812 971	-42 606 643
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-299 839	-299 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 568 532	-1 568 532
Årets avskrivning markanläggningar	-337 958	-337 958
	-2 206 329	-2 206 329
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 019 300	-44 812 972
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 127 155	66 333 485
Varav		
Byggnader	12 010 560	12 310 399
Mark	15 823 453	15 823 453
Tillkommande utgifter	27 066 225	28 634 757
Markanläggningar	9 226 917	9 564 876
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000 000	215 000 000
Lokaler	1 858 000	1 858 000
Totalt taxeringsvärde	216 858 000	216 858 000
<i>varav byggnader</i>	<i>164 548 000</i>	<i>164 548 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 310 000</i>	<i>52 310 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	723 168	723 168
	723 168	723 168
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	723 168	723 168
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-528 658	-453 570
	-528 657	-453 570
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-64 837	-75 088
	-64 837	-75 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-593 495	-528 658
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 673	194 510
Varav		
Maskiner och inventarier	129 673	194 510

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	620 000	620 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	620 000	620 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	25 106	10 884
Kundfordringar	0	2 838
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 106	13 722

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	132 060	132 060
Summa övriga fordringar	132 060	132 060



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	305 457	266 775
Förutbetald kabel-tv-avgift	242 458	248 646
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 683	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	936 619	3 846
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 491 217	520 373

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	4 903	10 468
Bankmedel	15 470 056	11 433 428
Transaktionskonto	3 804 916	2 684 434
Summa kassa och bank	19 279 875	14 128 330

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	47 931 199	49 523 391
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 512 192	-1 512 192
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 112 063	0
Långfristig skuld vid årets slut	31 306 944	48 011 199

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,68%	2020-01-27	12 606 944,00	-12 606 944,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,68%	2021-06-28	5 533 125,00	0,00	567 500,00	4 965 625,00
SWEDBANK	0,68%	2021-06-28	11 683 322,00	0,00	524 692,00	11 158 630,00
SWEDBANK	1,86%	2023-04-25	19 700 000,00	0,00	200 000,00	19 500 000,00
SEB	0,98%	2025-01-28	0,00	12 606 944,00	300 000,00	12 306 944,00
Summa			49 523 391,00	0,00	1 592 192,00	47 931 199,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två st. lån som därför klassas som kortfristig skuld, föreningen ska dessutom amortera 1 592 192 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 592 000 kr årligen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	332 249	526 750
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 190 056	0
Summa leverantörsskulder	1 522 305	526 750

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	56 020	38 880
Summa skatteskulder	56 020	38 880

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 478 295	1 399 737
Skuld sociala avgifter och skatter	46 184	52 978
Avräkning hyror och avgifter	618	738
Clearing	1 794	0
Summa övriga skulder	1 526 892	1 453 453

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	34 823	65 484
Upplupna driftskostnader	5 250	28 993
Upplupna elkostnader	116 443	246 337
Upplupna vattenavgifter	74 136	79 533
Upplupna värmekostnader	206 758	57 739
Upplupna kostnader för renhållning	20 004	20 056
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 965	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 579 598	1 585 092
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 070 477	2 092 734

Not Ställda säkerheter

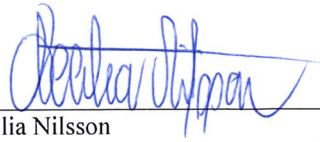
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 997 000	58 997 000

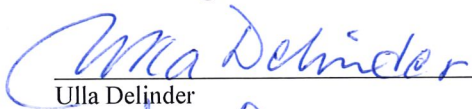


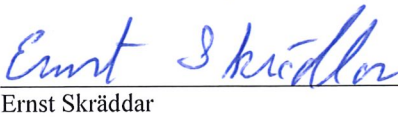
Styrelsens underskrifter

Trelleborg 210510
Ort och datum


Claes Petersson


Cecilia Nilsson


Ulla Delinder

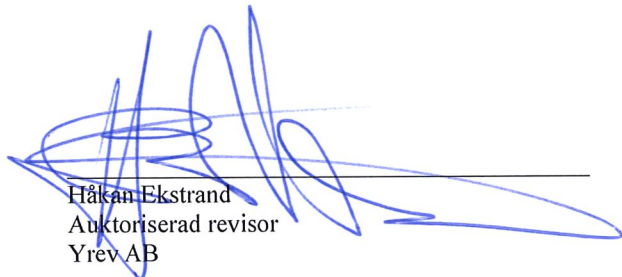

Ernst Skräddar

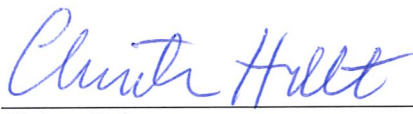

Ulf Christensen


Marcus Ek

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21

Mitt granskningsprogram har lämnats 2021-


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB


Christer Hult
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kungahusen i Trelleborg
Org.nr 747000-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Riksbyggen Brf Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 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

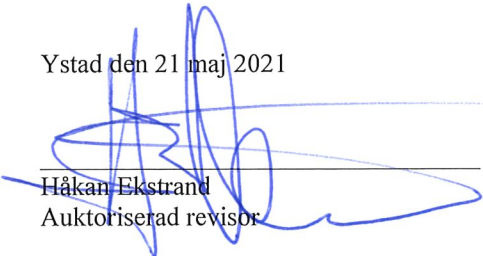
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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.

Ystad den 21 maj 2021


Håkan Ekstrand
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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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.

Riksbyggen Brf Kungahusen i Trelleborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Kungahusen i Trelleborg i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

