

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kungsgården i Umeå  
Org nr: 769625-7703

2020-01-01 – 2020-12-31



---

# Styrelsens ord

Under 2020 har vi framför allt alla påverkats av den pandemi världen drabbats av. Året har dock gått fort och verksamhetsåret har anpassat sig till förändringarna. Det som för oss i styrelsen märks mest är att vi inte ses hos varandra längre utan det har under hela hösten bara varit digitala styrelsemöten för oss.

Först och främst vill styrelsen tacka alla medlemmar för den stora uppslutningen och engagemanget med två stämmor för att vi skulle bli beslutsföra och kunna anta Riksbyggens stadgar samt ansöka om medlemskap i Riksbyggens intresseförening. Vårt medlemskap innebär att vi har en stöttande ledamot från Riksbyggen med på varje styrelsemöte och får en bra kontaktväg till Riksbyggen. Båda stämmorna hölls utomhus vid vår grillplats.

Styrelsen och framför allt Nisse Bergström har fortsatt lagt mycket tid och engagemang under våren gällande värme och ventilation i beståndet. Noggranna mätningar är gjorda i varje lägenhet och rum vilka visat var insatser behöver göras. Arbetet har fortgått intensivt under hela året med förhoppning om att försöka få dels värmefrågan löst men även vatten och ventilation åtgärdade inom garantitiden och inför den kommande slutbesiktningen våren 2021. Det har inte gått riktigt så snabbt som vi hoppades så en del frågor är fortfarande kvar att lösa med byggherren. Tack för att alla tog sig tid att besvara de viktiga frågor i enkäten inför den besiktningen. Det är ett viktigt dokument som kommer att bifogas protokollet som ett underlag då vi i den pandemi vi är i inte kommer att gå runt inomhus.

Uppföljning av hur solceller har fungerat under det produktiva året visar att produktionen april 20-april 21 var ca 58 000 kWh och det ska då jämföras med den offererade årsproduktionen på ca 54 343 kWh/år. Vi kan glädjande notera att vi har en markant minskad kostnad för elförbrukningen i föreningen tack vare den investeringen.

Den årliga städdagen ställdes in i och med den ovisshet som fanns kring pandemin och smittspridningen men löpande har vi alla bidragit till att föreningen sköts på ett väldigt bra sätt.

Vi vill även i skrivande stund nämna och tacka för två uppskattade och värdefulla insatser dels en lördag i slutet av februari 2021 och dels kommande veckor. Flera boende hjälptes åt att skotta ner överhäng på alla carportlängor för att minska tyngden på taken och all snö kördes undan samma dag.

Anders Ek, Bosse Westermark och Lasse Erkki har skottat tak på alla fastigheter för att dels minska tyngden på taken och dels för att undvika läckage i trapphus och hålla aggregaten för ventilation fria från snö. Ett stort tack för den insatsen som sparade en rejäl slant för oss alla.

Vi säger även tack till Tore Karlsson som med sin kompetens och kunskap om våra fastigheter under våren 2021 har reviderat vår underhållsplan. För oss känns det otroligt värdefullt och även här en rejäl sparad slant för oss alla.

Att löpande ge styrelsen förslag till förbättringar eller att arbeta i styrelsen ger dig möjlighet att påverka föreningens framtid. Visst kommer du till föreningsstämman och nyttjar din rösträtt och din möjlighet att påverka!

//

Ulla Jonsson, Katarina Hjulman, Camilla Ek, Nisse Bergström, Lisbeth Karlsson, Henrik Ekblom, Andreas Adolfsson

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Kungsgården i  
Umeå 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre kostnader för och fastighetsel och uppvärmning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, den ger ej täckning (-253 tkr). Om man bortser avskrivningarna ger budgeten full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 812 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 863 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig åtgärd som är utformad för att återspegla byggnaders värdeminskning över tid istället för att kostnaden ska belasta resultatet vid ett enskilt tillfälle. Avskrivningarna kommer alltså inte att påverka kassaflödet och exkluderar man avskrivningen går föreningen med vinst under innevarande år.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsgården 4 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Kyrkhamnsvägen 9, 11, 13, 15, 17, 19 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	24	12	48


### Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser
48	5

Total bostadsarea 3 444 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 67 572 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 67 572 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Under ordinarie stämma 2020-06-15 samt extra stämma 2020-08-24 beslutades att anta nya stadgar samt att gå med i Riksbyggen Intresseförening. De nya stadgarna blev formellt registrerade hos Bolagsverket 2020-11-11.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 41 tkr och planerat underhåll för 25 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.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen. Planen indikerar inte något större behov av underhåll under de närmaste åren. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret skett med 207 tkr (60 kr / m<sup>2</sup>).

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	10 890
Markytor	14 486 

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>
Ulla Jonsson	Ordförande	2021
Camilla Ek	Sekreterare	2021
Katarina Hjulman	Vice ordförande	2021
Andreas Adolfsson	Ledamot	2022
Henrik Ekblom	Ledamot	2022
Camilla Alfredsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Nils Gunnar Bergström	Suppleant	2022
Lisbet Karlsson	Suppleant	2022
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bert-Allan Persson	2021
Tore Karlsson	2021

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 540 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 361	2 369	2 334	2 316	1 820
Resultat efter finansiella poster	51	-52	-77	83	363
Resultat exklusive avskrivningar	863	738	706	866	817
Soliditet %	76	75	75	75	74
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	175	188	278	195	131
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	295	339	338	286	217
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	288	339	308	286	217
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	92	96	96	98	66
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 347	7 651	7 805	7 886	8 039

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 423 600	5 478 439	0	624 014	-255 047	-51 815
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-51 815	51 815
Reservering underhållsfond				206 640	-206 640	
Ianspråktagande av underhållsfond				-25 376	25 376	
Årets resultat						50 836
<b>Vid årets slut</b>	<b>75 423 600</b>	<b>5 478 439</b>	<b>0</b>	<b>805 278</b>	<b>-488 126</b>	<b>50 836</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-306 862
Årets resultat	50 836
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-206 640
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 376
<b>Summa</b>	<b>-437 290</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 437 290**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 360 598	2 368 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 826	201 553
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 569 424</b>	<b>2 570 316</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 016 321	-1 168 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 308	-285 479
Personalkostnader	Not 6	-62 255	-51 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-812 398	-790 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 202 282</b>	<b>-2 295 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>367 142</b>	<b>274 497</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 252	3 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-317 558	-329 781
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 307</b>	<b>-326 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 836</b>	<b>-51 815</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 836</b>	<b>-51 815</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 10	105 139 530	105 922 380
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	701 763	731 311
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 841 293</b>	<b>106 653 691</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	72 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 913 293</b>	<b>106 653 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	879	49
Övriga fordringar	Not 14	105	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	114 062	114 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 046</b>	<b>114 735</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	987 967	1 249 247
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>987 967</b>	<b>1 249 247</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 103 013</b>	<b>1 363 981</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>107 016 306</b>	<b>108 017 673</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	80 902 039	80 902 039	
Fond för yttre underhåll	805 278	624 014	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>81 707 317</b>	<b>81 526 053</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-488 126	-255 047	
Årets resultat	50 836	-51 815	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-437 290</b>	<b>-306 862</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>81 270 027</b>	<b>81 219 191</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 258 402	26 071 321
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 258 402</b>	<b>26 071 321</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 043 084	278 964
Leverantörsskulder	Not 18	49 839	54 838
Övriga skulder	Not 19	-1 362	1 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	396 317	391 503
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 487 877</b>	<b>727 160</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>107 016 306</b>	<b>108 017 673</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. 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
Byggnader	Linjär	120
Markanläggning	Linjär	20
Installationer	Linjär	25

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	1 858 176	1 839 600
Hyror, p-platser	280 800	280 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 972	-10 994
Vattenavgifter	101 438	107 627
Elavgifter	142 156	151 730
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 360 598</b>	<b>2 368 763</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	172 224	172 224
Övriga ersättningar	11 712	19 567
Fakturerade kostnader	0	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	1
Övriga rörelseintäkter	24 896	8 502
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>208 826</b>	<b>201 553</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-25 376	0
Reparationer	-41 138	-56 725
Försäkringspremier	-53 046	-49 430
Kabel- och digital-TV	-172 690	-173 937
Obligatoriska besiktningar	-25 784	0
Bevakningskostnader	-2 710	-3 449
Snö- och halkbekämpning	-83 955	-75 965
Drift och förbrukning, övrigt	-2 181	-30 750
Förbrukningsinventarier	0	-18 104
Vatten	-125 937	-122 104
Fastighetsel	-174 318	-270 324
Uppvärmning	-185 456	-229 988
Sophantering och återvinning	-74 391	-69 647
Förvaltningsarvode drift	-49 339	-67 898
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 016 321</b>	<b>-1 168 323</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-222 210	-219 727
Arvode, yrkesrevisorer	-24 938	-24 688
Övriga förvaltningskostnader	-14 803	-4 230
Kreditupplysningar	-1 005	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 100	-16 892
Kontorsmateriel	-8 136	-4 610
Bankkostnader	-3 955	-495
Övriga externa kostnader	-26 162	-13 488
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-311 308</b>	<b>-285 479</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-40 000	-29 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-11 255	-11 281
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-62 255</b>	<b>-51 781</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	-779 772	-779 772
Avskrivning Markanläggningar	-3 078	-3 078
Avskrivning Installationer	-29 548	-7 387
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-812 398</b>	<b>-790 237</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 252	3 369
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	100
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 252</b>	<b>3 469</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-317 558	-329 781
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-317 558</b>	<b>-329 781</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	93 572 614	93 572 614
Mark	15 091 620	15 091 620
Markanläggning	61 563	61 563
	<b>108 725 797</b>	<b>108 725 797</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>108 725 797</b>	<b>108 725 797</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 794 182	-2 014 411
Markanläggningar	-9 234	-6 156
	<b>-2 803 416</b>	<b>-2 020 567</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-779 772	-779 772
Årets avskrivning markanläggningar	-3 078	-3 078
	<b>-782 850</b>	<b>-782 850</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 586 266</b>	<b>-2 803 417</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>105 139 530</b>	<b>105 922 381</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	89 998 660	90 778 432
Mark	15 091 620	15 091 620
Markanläggningar	49 250	52 329
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	67 572 000	67 572 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 572 000</b>	<b>67 572 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>51 600 000</i>	<i>51 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 972 000</i>	<i>15 972 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	738 698	0
	<b>738 698</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	738 698
	<b>0</b>	<b>738 698</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>738 698</b>	<b>738 698</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-7 387	0
	<b>-7 387</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-29 548	-7 387
	<b>-29 548</b>	<b>-7 387</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-36 945	-7 387
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-36 945</b>	<b>-7 387</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>701 763</b>	<b>731 311</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	701 763	731 311

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	0
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>72 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	879	49
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>879</b>	<b>49</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	105	105
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 719	43 902
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 518	55 553
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 809	15 127
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 016	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 062</b>	<b>114 581</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	662 682	761 430
Transaktionskonto	325 285	487 816
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>987 967</b>	<b>1 249 247</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	25 301 485	26 350 285
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-185 976	-278 964
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 857 107	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 258 402</b>	<b>26 071 321</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,45%	2020-02-28	4 769 836,00	-4 000 000,00	769 836,00	0,00
SWEDBANK	1,45%	2021-02-25	8 950 095,00	0,00	92 988,00	8 857 107,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2021-02-26	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-03-01	8 700 095,00	0,00	92 988,00	8 607 107,00
SWEDBANK	1,15%	2024-02-23	3 930 259,00	0,00	92 988,00	3 837 271,00
<b>Summa</b>			<b>26 350 285,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 048 800,00</b>	<b>25 301 485,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 185 976 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 743 901 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 514 501 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 17. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelsen.*

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	39 080	54 838
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 759	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>49 839</b>	<b>54 838</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-1 362	1 855
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-1 362</b>	<b>1 855</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 527	29 473
Upplupna driftkostnader	12 497	10 973
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 533
Upplupna elkostnader	22 512	26 245
Upplupna värmekostnader	22 703	27 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 194	100 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 163
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 884	194 009
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>396 317</b>	<b>391 503</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 896 400	27 896 400

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

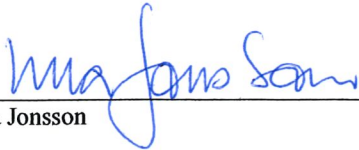
**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Umeå 210428

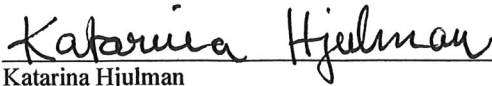
Ort och datum



Ulla Jonsson



Camilla Ek



Katarina Hjulman



Andreas Adolfsson



Henrik Ekblom



Camilla Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/5 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården i Umeå, org.nr 769625-7703

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården i Umeå för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. /s/

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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


## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rikbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården i Umeå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat [om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 10 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor

---

# 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 planliga 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.

## Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>					
Driftkostnader	1 016 321	1 168 323	1 162 798	984 118	746 729
Övriga externa kostnader	311 308	285 479	270 260	251 668	182 374
Personalkostnader	62 255	51 781	56 725	57 867	12 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	812 398	790 237	782 850	782 850	454 867
Finansiella poster	316 307	326 311	326 658	335 439	227 472
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 518 589</b>	<b>2 622 131</b>	<b>2 599 292</b>	<b>2 411 942</b>	<b>1 623 941</b>

### Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019	2018	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-	-	-	763	-
Trädgårdsskötsel grundavtal	28 100	37 600	100 906	-	-
Trädgårdsskötsel extra debiterat	15 245	23 235	-	-	-
Inre skötsel/städ extra	5 994	7 063	-	-	-
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	25 784	-	-	-	-
Bevakningskostnader	2 710	3 449	8 537	9 897	7 652
Snö- och halkbekämpning	83 955	75 965	70 274	74 215	27 260
Reparationer	41 138	56 725	71 987	47 135	47 288
Underhåll	25 376	-	-	-	-
Fastighetsel	174 318	270 324	287 939	237 574	184 320
Uppvärmning	185 456	229 988	209 522	211 696	170 663
Vatten	125 937	122 104	120 985	110 129	73 586
Sophämtning	74 391	69 647	68 707	70 281	54 600
Extra sophämtning	-	-	-	3 523	-
Fastighetsförsäkring	53 046	49 430	46 726	43 652	34 688
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	172 690	173 937	172 416	172 368	137 636
Övriga fastighetskostnader	2 181	30 750	-	2 078	-
Förbrukningsinventarier	-	17 305	-	334	5 679
Förbrukningsmaterial	-	799	4 799	1 142	3 357
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 016 321</b>	<b>1 168 323</b>	<b>1 162 798</b>	<b>984 118</b>	<b>746 729</b>

### Styrelsens tillbakablick

Belopp i kr	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Finansiella poster</b>					
Räntor	317 558	329 781	330 510	338 191	228 957
Låneskuld	25 301 486	26 071 321	26 600 285	26 879 249	27 408 213
Totalt amorterat under 5 år	2 106 727				
<b>Personalkostnader</b>					
Styrelsearvoden	10 000	10 000	10 000	7 000	-
Sammanträdesarvoden	40 000	29 500	30 500	34 000	-
Arvoden till övriga förtroendevalda	1 000	1 000	1 000	1 000	-
<b>Fastighetsel</b>					
Summa köpt el i kWh	165 673	187 283	196 533	199 893	156 170
Förändring från föregående år	- 21 610	- 9 250	- 3 360	43 723	-
Mindre köpt el efter 4 år	34 220	-	-	-	-
<b>Solceller</b>					
Summa såld el (solcellerna)	19 375	4 730	-	-	-
Summa levererat 2019-2020	24 105	-	-	-	-
<b>Fjärrvärme</b>					
Summa köpt fjärrvärme i kWh	231 710	277 720	263 970	276 090	-

---

# BRF Kungsgården i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kungsgården i Umeå 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)

