
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Kung Rane 1
Org nr: 716408-3029



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kung Rane 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 1989-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-03.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på grund av lägre kostnad för reparationer och underhåll.

Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år i takt med att föreningen har amorterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 593 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kung Rane 1 i Varbergs kommun. Fastigheten har 85 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Kung Ranes väg 1 - 62 samt Nyens väg 1 - 37 i Varberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	27
3 rum och kök	25
4 rum och kök	21
5 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	42
Lokaler	1

Bostäder bostadsrätt	7 870 m ²
Garage	583 m ²
Total bostadsarea	8 453 m ²

Årets taxeringsvärde	110 523 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 523 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, trädgård, vinterväghållning	Markplanering i Varberg
El, gasnät, kabel-tv	Varberg Energi
VA, renhållning	Vivab
Nycklehantering	Securitas
Fågelförsäkring	Anticimex

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 95 tkr och planerat underhåll för 852 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. Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 44 059 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 469 tkr (174 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 174 kr/m².

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte takfläkt	14 971
Byte stuprännor	837 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Kiltorp	Ordförande	2021
Mikaela Johansson	Sekreterare	2020
Ralph Jirander	Vice ordförande	2020
Kjell Högberg	Ledamot	2020
Anita Windelskär	Ledamot	2021
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Djupström	Suppleant	2020
Agneta Carlsson	Suppleant	2020
Susanne Thernström	Suppleant	2020
Pierre Petersson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
	Förtroendevald	
Madeleine Andersson	revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Svensson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Evalott Ekery	2020
Robin Wikström	2020
Strebe Milenkovski	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen blivit momsregistrerad på grund av installationen av IMD. Föreningen har även installerat solceller för att minska föreningens energikostnader. Föreningen har även mottagit statligt bidrag för installation av solcellsanläggning.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2008-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en sänkning av årsavgiften med 3 %.

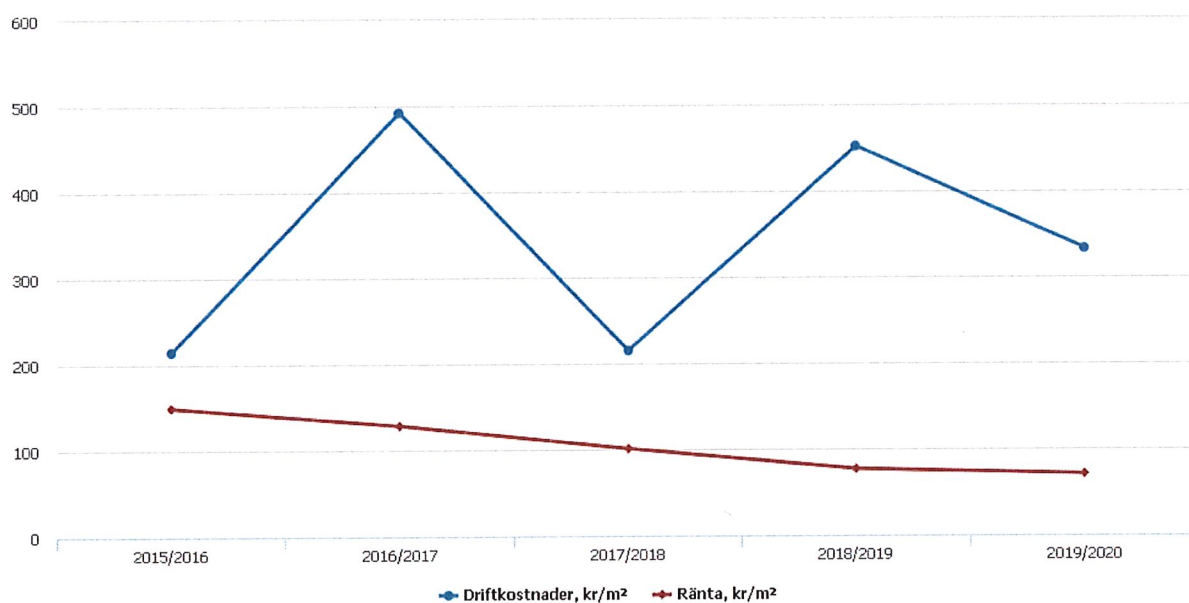
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 418	6 403	6 400	6 400	6 400
Resultat efter finansiella poster	898	-169	1 673	-525	1 453
Soliditet %	28	26	26	23	24
Driftkostnader, kr/m ²	332	452	215	481	214
Ränta, kr/m ²	71	77	101	126	149



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. *A*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 175 001	0	0	4 083 822	5 976 983	-168 666
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-168 666	168 666
Reservering underhållsfond				1 468 633	-1 468 633	
Ianspråktagande av underhållsfond				-852 471	852 471	
Årets resultat						898 259
Vid årets slut	7 175 001	0	0	4 699 984	5 192 155	898 259

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 808 316
Årets resultat	898 259
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 468 633
Årets ianspråktagande av underhållsfond	852 471
Summa	6 090 414

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 090 414

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 417 877	6 402 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 605	25 782
Summa rörelseintäkter		6 455 482	6 428 664
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 806 921	-3 821 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 382	-403 634
Personalkostnader	Not 6	-165 449	-217 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 592 979	-1 521 723
Summa rörelsekostnader		-4 968 494	-5 963 940
Rörelseresultat		1 499 844	464 724
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	1 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-601 585	-647 188
Summa finansiella poster		-601 585	-633 390
Resultat efter finansiella poster		898 259	-168 666
Årets resultat		898 259	-168 666

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	61 223 187	61 233 838
Summa materiella anläggningstillgångar		61 223 187	61 233 837
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	125 000	125 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 000	125 000
Summa anläggningstillgångar		61 348 187	61 358 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	310	0
Övriga fordringar	Not 14	353 659	22 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	271 156	98 590
Summa kortfristiga fordringar		625 125	120 617
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 979 970	5 011 716
Summa kassa och bank		2 979 970	5 011 716
Summa omsättningstillgångar		3 605 095	5 132 333
Summa tillgångar		64 953 282	66 491 170

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 175 001	7 175 001	
Fond för yttre underhåll	4 699 984	4 083 822	
Summa bundet eget kapital	11 874 985	11 258 823	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 192 155	5 976 983	
Årets resultat	898 259	-168 666	
Summa fritt eget kapital	6 090 414	5 808 316	
Summa eget kapital	17 965 399	17 067 140	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 990 294	45 846 878
Övriga långfristiga skulder	Not 18	300	300
Summa långfristiga skulder		44 990 594	45 847 178
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	856 584	856 584
Leverantörsskulder	Not 19	294 539	209 494
Skatteskulder	Not 20	13 836	9 416
Övriga skulder	Not 21	76 929	83 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	755 401	2 418 246
Summa kortfristiga skulder		1 997 289	3 576 853
Summa eget kapital och skulder		64 953 282	66 491 170

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	70
Standardförbättringar fönster, dörrar	Linjär	30
Standardförbättringar Solceller	Linjär	15
Standardförbättringar IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 907 900	5 907 900
Årsavgifter, lokaler	332 048	332 048
Hyror, lokaler	35 862	35 184
Hyror, garage	128 750	127 750
Elavgifter IMD	5 148	0
Solel, försäljning	8 169	0
Summa nettoomsättning	6 417 877	6 402 882

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	13 700	11 100
Övriga ersättningar	23 906	13 714
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	0	248
Summa övriga rörelseintäkter	37 605	25 782

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-852 471	-1 672 681
Reparationer	-94 820	-460 947
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 695	-132 275
Försäkringspremier	-72 460	-69 222
Kabel- och digital-TV	-30 652	-35 864
Radonbesiktning	-44 865	0
Återbäring från Riksbyggen	0	2 700
Serviceavtal	-121 125	-143 702
Securitas	-10 605	-5 055
Snö- och halkbekämpning	-3 653	-20 260
Förbrukningsinventarier	-25 960	-16 754
Vatten	-297 188	-199 598
Fastighetsel (Inklusive bostadsrättshavarnas elkostnad)	-145 367	-103 769
Uppvärmning	-617 231	-638 555
Sophantering och återvinning	-167 657	-118 215
Förvaltningsarvode drift	-186 171	-207 346
Summa driftkostnader	-2 806 921	-3 821 542

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-261 694	-247 468
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	-24 500
Kreditupplysningar	0	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 943	-16 989
Representation	-50 514	-2 177
Kontorsmateriel	-5 703	-6 603
Medlems- och föreningsavgifter	-26 650	-6 120
Konsultarvoden	-1 052	-60 000
Bankkostnader	-2 325	-3 363
Övriga externa kostnader	0	-35 064
Summa övriga externa kostnader	-390 382	-403 634

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-46 000	0
Sammanträdesarvoden	-82 800	-145 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-9 000
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-33 649	-61 640
Summa personalkostnader	-165 449	-217 040

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 440 228	-1 440 228
Avskrivningar tillkommande utgifter	-152 752	-81 495
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 592 979	-1 521 723

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	0	12 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 798
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1 798

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-601 585	-647 188
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-601 585	-647 188

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	77 961 769	77 961 769
Byggnadsinventarier	395 293	395 293
Mark	1 323 000	1 323 000
Standardförbättringar	2 444 851	2 444 851
Skyddsrumsbidrag	-625 025	-625 025
	81 499 888	81 499 888
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 582 329	0
	1 582 329	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 082 217	81 499 888

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-19 547 525	-18 107 298
Standardförbättringar	-718 525	-637 030
	-20 266 050	-18 744 328

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 440 228	-1 440 228
Årets avskrivning standardförbättringar	-152 752	-81 495
	-1 592 980	-1 521 723

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-21 859 030 -20 266 050

Restvärde enligt plan vid årets slut

61 223 187 61 233 837

Varav

Byggnader	56 744 284	58 184 511
Mark	1 323 000	1 323 000
Standardförbättringar	3 155 903	1 726 326

Taxeringsvärden

Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	1 523 000	1 523 000

Totalt taxeringsvärde

110 523 000 110 523 000

varav byggnader

78 683 000 78 683 000

varav mark

31 840 000 31 840 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
250 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening å 500 kr	125 000	125 000
Summa andra långfristiga fordringar	125 000	125 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Kundfordringar	250	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	310	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	34 949	22 027
Statligt bidrag för Solceller	318 710	0
Summa övriga fordringar	353 659	22 027

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	38 666	33 794
Förutbetalda driftkostnader	2 715	2 588
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 574	62 208
Förutbetald elavgift	33 426	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 776	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 156	98 590

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 938	5 361
Transaktionskonto	2 978 032	5 006 355
Summa kassa och bank	2 979 970	5 011 716

Bankmedel Handelsbanken

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	45 846 878	46 703 462
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-856 584	-856 584
Långfristig skuld vid årets slut	44 990 294	45 846 878

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-06-01	8 126 567,00	0,00	100 000,00	8 026 567,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2022-06-30	6 226 265,00	0,00	293 952,00	5 932 313,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2022-07-30	11 347 043,00	0,00	231 572,00	11 115 471,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-09-01	6 615 000,00	0,00	70 000,00	6 545 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-09-01	6 710 606,00	0,00	78 280,00	6 632 326,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-03-01	7 677 981,00	0,00	82 780,00	7 595 201,00
Summa			46 703 462,00	0,00	856 584,00	45 846 878,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 856 584 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Mottagna depositioner	300	300
	300	300

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	294 539	209 494
Summa leverantörsskulder	294 539	209 494

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	13 836	9 416
Summa skatteskulder	13 836	9 416

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	-2 302	0
Skuld sociala avgifter och skatter	73 202	83 113
Clearing	6 028	0
Summa övriga skulder	76 929	83 113

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	65 102	65 134
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 109	1 672 681
Upplupna elkostnader	29 199	9 821
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 620
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 414	77 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	563 077	561 364
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	755 401	2 418 246

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	72 194 000	72 194 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

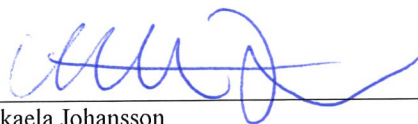
Styrelsens underskrifter

Varberg, 21/10-2020

Ort och datum



Per Kiltorp



Mikaela Johansson



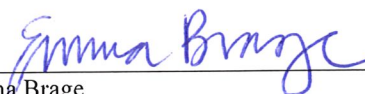
Ralph Jirander



Kjell Högberg



Anita Windelskär



Emma Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-29



Madeleine Andersson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kung Rane 1, org.nr 716408-3029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kung Rane 1 för år 2019-07-01- 2020-06-30.

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 30 Juni 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. 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.

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 min (vår) 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kung Rane 1:s resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kung Rane 1 för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Halmstad den 29 oktober 2020



Madeleine Andersson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planerliga 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.

RBF Kung Rane 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kung Rane 1 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

