

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kungsfågeln 3
Org nr: 778000-1371



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsfågeln 3 för
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. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader och då främst kostnader för underhåll och reparationer men främst kabel-TV och bredband där föreningen tecknat en ny anslutning under året. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. föreningen löpande amorterar på sin skuld. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 548 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 783 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 676% till 103%. Den markanta förändringen hör sig till en förändring i hur föreningens långfristiga skulder redovisas enligt RevU-18, se mer under not 1.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsfågeln 7 i Västerås Kommun, på fastigheten finns en byggnad med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Kungsfågelgatan 57-85 i Västerås. Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Västerås kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen, i försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.kv	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
3	57	36	96

Dessutom tillkommer

MV-platser
31

Total tomtarea	11 080 m ²
Total bostadsarea	5 208 m ²
Årets taxeringsvärde	45 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Parkeringsföreningen Råby ek.för
Vicevärd	Parkeringsföreningen Råby ek.för
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV / Bredband	Bredbandsbolaget / Alltele Företag AB

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 65 tkr och planerat underhåll för 131 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 171 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 225 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 673 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 567 tkr (1 089 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 492 tkr (95 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom man nyligen utfört stamreovering.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	41 059
Markytor	90 271

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rama Wehbe	Ordförande	2021
Susan Yolbas	Vice ordförande	2021
Christina Thapper	Sekreterare	2022
Lena Masser	Ledamot	2022
Ingalill Lundkvist	Ledamot	2021
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Svedu	Suppleant	2021
Viktoria Popkova	Suppleant	2021
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2021
Rahela Demiri	Förtroendevald revisor	2021, har flyttat under året
Jenny Mogren	Revisorssuppleant	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Sundelin	Sammanställande
Ann Mari Färilhem	

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

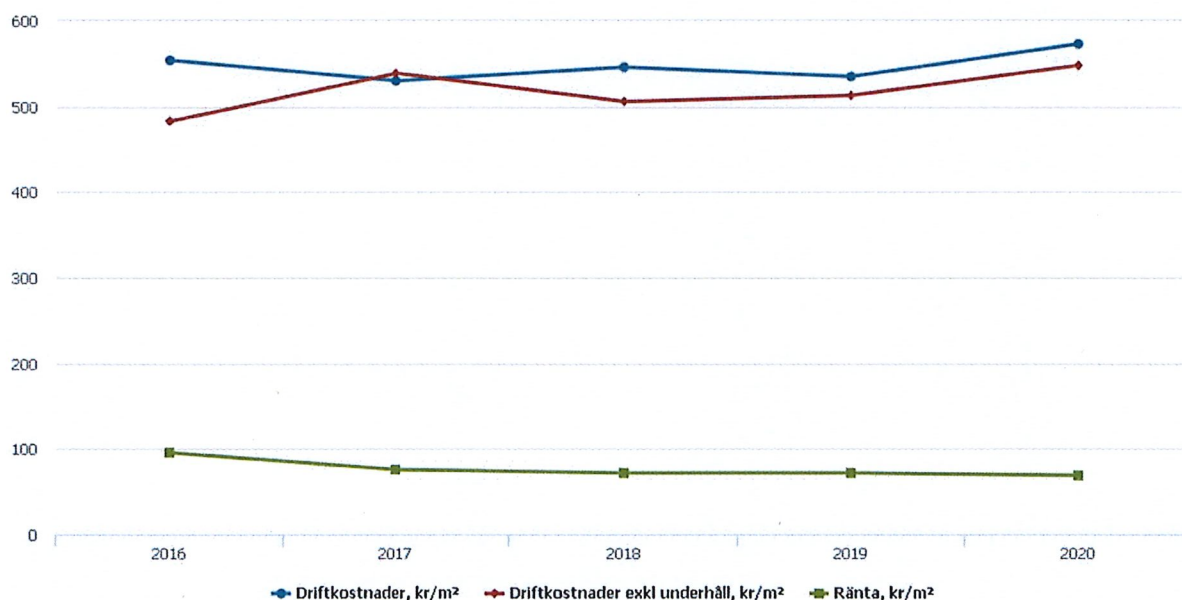
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Under året har 11 medlemmar tillkommit samtidigt som 7 medlemmar har avgått. På bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 117 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 2021-01-01. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 1 021 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 378	5 389	5 126	5 130	5 132
Resultat efter finansiella poster	1 235	1 439	1 054	1 127	882
Årets resultat	1 235	1 987	1 054	1 127	882
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 291	1 461	1 202	1 275	1 029
Balansomslutning	17 202	16 084	16 629	16 697	16 243
Soliditet %	1	-6	-15	-21	-28
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	103				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	811	676	708	538	320
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 021	1 022	973	973	973
Driftkostnader, kr/m ²	573	535	546	530	554
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	548	513	506	539	483
Ränta, kr/m ²	69	72	72	76	96
Underhållsfond, kr/m ²	476	406	324	327	241
Lån, kr/m ²	3 103	3 136	3 537	3 722	3 774



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 635	2 307 575	-5 233 545	1 439 371
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 439 371	-1 439 371
Reservering underhållsfond		492 000	-492 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 330	131 330	
Årets resultat				1 235 326
Vid årets slut	499 635	2 668 245	-4 154 844	1 235 326

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 794 174
Årets resultat	1 235 326
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-492 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 330
Summa	-2 919 518

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 919 518**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 378 417	5 389 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 317	68 088
Summa rörelseintäkter		5 431 734	5 457 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 983 539	-2 787 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 091	-178 919
Personalkostnader	Not 6	-148 063	-154 265
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-547 824	-547 824
Summa rörelsekostnader		-3 857 517	-3 668 509
Rörelseresultat		1 574 217	1 788 854
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 616	13 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 778	11 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-360 285	-374 436
Summa finansiella poster		-338 891	-349 482
Resultat efter finansiella poster		1 235 326	1 439 371
Årets resultat		1 235 326	1 439 371

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 964 918	9 512 741
Summa materiella anläggningstillgångar		8 964 918	9 512 741
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	394 635	394 635
Summa finansiella anläggningstillgångar		394 635	394 635
Summa anläggningstillgångar		9 359 553	9 907 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	5 658
Övriga fordringar	Not 14	449 976	330 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	214 628	197 507
Summa kortfristiga fordringar		664 603	534 091
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 177 569	5 642 875
Summa kassa och bank		7 177 569	5 642 875
Summa omsättningstillgångar		7 842 173	6 176 966
Summa tillgångar		17 201 725	16 084 342

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	499 635	499 635
Fond för yttre underhåll	2 668 245	2 307 575
Summa bundet eget kapital	3 167 880	2 807 210
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 154 844	-5 233 545
Årets resultat	1 235 326	1 439 371
Summa fritt eget kapital	-2 919 518	-3 794 174
Summa eget kapital	248 362	-986 964
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 441 316
Summa långfristiga skulder	9 441 316	16 158 172
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 716 856
Leverantörsskulder	Not 18	148 500
Skatteskulder	Not 19	11 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	635 633
Summa kortfristiga skulder	7 512 047	913 134
Summa eget kapital och skulder	17 201 725	16 084 342

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 del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Föregående års siffror har inte omräknats och styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfallodagen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	20
Bredband	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

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	5 315 297	5 324 287
Hyror, bostäder	2 740	600
Hyror, lokaler	37 836	37 661
Hyror, p-platser	39 600	39 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 556	-2 380
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 500	-10 494
Summa nettoomsättning	5 378 417	5 389 274

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga lokalintäkter	50	0
Övriga ersättningar	15 869	17 160
Fakturerade kostnader	360	809
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-2
Övriga rörelseintäkter	37 036	50 121
Summa övriga rörelseintäkter	53 317	68 088

Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-131 330	-114 554
Reparationer	-64 920	-32 186
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 184	-132 192
Tomträttsavgäld	-311 300	-311 300
Arrendeavgifter	-934 645	-985 456
Försäkringspremier	-83 341	-78 659
Kabel- och digital-TV	-235 059	-98 183
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Serviceavtal	-2 959	-2 602
Obligatoriska besiktningar	0	-980
Bevakningskostnader	0	-1 138
Förbrukningsinventarier	-12 021	-3 955
Vatten	-187 988	-159 949
Fastighetsel	-97 622	-106 048
Uppvärmning	-755 903	-762 297
Förvaltningsarvode drift	-29 266	0
Summa driftskostnader	-2 983 539	-2 787 501

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-98 124	-99 846
IT-kostnader	-4 992	-7 961
Arvode, yrkesrevisor	-16 875	-16 225
Övriga förvaltningskostnader	-23 287	-8 450
Kreditupplysningar	-3 866	-3 263
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 049	-25 266
Kontorsmateriel	-8 490	-7 500
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-7 680
Bankkostnader	-2 728	-2 728
Summa övriga externa kostnader	-178 091	-178 919

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 419
Styrelsearvoden	-103 000	-106 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 170	-11 800
Pensionskostnader	0	-106
Sociala kostnader	-32 893	-33 940
Summa personalkostnader	-148 063	-154 265

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-115 017	-115 017
Avskrivning Markanläggningar	-95 601	-95 601
Avskrivningar tillkommande utgifter	-337 206	-337 206
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-547 824	-547 824

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	11 616	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	13 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 616	13 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 735	11 106
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 778	11 130

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-358 766	-373 296
Övriga räntekostnader	-1 519	-1 140
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-360 285	-374 436

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 153 400	6 153 400
Anslutningsavgifter	529 469	529 469
Tillkommande utgifter	16 326 368	16 326 368
Markanläggning	2 159 000	2 159 000
	25 168 237	25 168 237
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 168 237	25 168 237
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 084 638	-3 969 621
Anslutningsavgifter	-529 469	-529 469
Tillkommande utgifter	-9 552 715	-9 215 509
Markanläggningar	-1 488 674	-1 393 073
	-15 655 496	-15 107 672
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-115 017	-115 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-337 206	-337 206
Årets avskrivning markanläggningar	-95 601	-95 601
	-547 824	-547 824
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 203 320	-15 655 496
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 964 917	9 512 741
Varav		
Byggnader	1 953 745	2 068 762
Tillkommande utgifter	6 436 447	6 773 653
Markanläggningar	574 725	670 326
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Totalt taxeringsvärde	45 800 000	45 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga finansiella instrument	250 635	250 635
Andra långfristiga fordringar	144 000	144 000
Summa andra långfristiga fordringar	394 635	394 635

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 728	7 386
Kundfordringar	-1 728	-1 728
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5 658

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	63 060	57 660
Fordringar hos leverantörer	386 916	273 265
Summa övriga fordringar	449 976	330 925

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 883	68 764
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	24 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 929	23 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 990	2 467
Förutbetald tomträtsavgäld	77 825	77 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 628	197 507

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 254 708	3 244 973
Transaktionskonto	3 922 862	2 397 902
Summa kassa och bank	7 177 569	5 642 875

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 158 172	16 330 028
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-101 856	-171 856
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 615 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 441 316	16 158 172

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-30	6 685 000,00	0,00	70 000,00	6 615 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2022-01-30	3 945 028,00	0,00	41 856,00	3 903 172,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2022-12-01	5 700 000,00	0,00	60 000,00	5 640 000,00
Summa			16 330 028,00	0,00	171 856,00	16 158 172,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår) som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 101 856 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 9 543 172 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	148 500	143 708
Summa leverantörsskulder	148 500	143 708

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	11 058	6 066
Summa skatteskulder	11 058	6 066

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	36 621	37 013
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 923	0
Upplupna elkostnader	9 300	9 808
Upplupna vattenavgifter	15 902	13 718
Upplupna värmekostnader	81 727	84 621
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	447 660	429 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	635 633	591 504

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 363 000	22 363 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2021-02-25

Ort och datum

Rama Wehbe

Rama Wehbe

Susan Yolbas

Susan Yolbas

Christina Thapper

Christina Thapper

Lena Masser

Lena Masser

Ingalill Lundkvist

Ingalill Lundkvist

Lena Wiséen Bergström

Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/3-2021

Ernst & Young AB

Sandra Lindberg

Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor

Jenny Mogren

Jenny Mogren
Revisors suppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kungsfågeln 3, org.nr 778000-1371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kungsfågeln 3 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kungsfågel 3 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Västerås den 4/3- 2021

Ernst & Young AB


Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor


Jenny Mogren
Förtroendevald revisorssuppleant

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 överlätas 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

BRF Kungsfågeln 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kungsfågeln 3 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

