



Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kungsfågeln 3
Org nr: 778000-1371



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kungsfågeln 3

Tid: **Tisdagen den 26 mars 2024 kl 19:00**

Lokal: **Föreningens skyddsrum**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
Hänskjuten fråga 1 av styrelsen, Antagande av nya stadgar, första beslutet
Hänskjuten fråga 2 motion gällande antalet valberedare
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Motion till 2 Årsmöte

Jag lämnar som förslag, att
valberedningen endast ska
bestå av 2st personer.

Inga-Lill

2023-12-12



BRF Kungsfågeln 3

Svar på Motion till Årsmötet 2024

Vi i styrelsen bifaller förslaget i motionen angående valbredningens antal till 2 medlemmar som maxantal. Beslut taget 2024-01-09 på styrelsemötet.

Styrelsen

Medlemsvinst

BRF Kungsfågeln 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 400 kronor i återbäring samt 2 880 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsfågeln 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Västerås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-06-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre underhållskostnader. Under 2023 har föreningen övergått till Komponentavskrivning (K3).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnad till Parkeringsföreningen. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. upptagande av nya lån för fönsterrenoveringen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 343% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 343% till 337%.

I resultatet ingår avskrivningar med 540 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 129 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kungsfågeln 7 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 96 lgh. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Kungsfågelgatan 57-85 i Västerås

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-09-30 med en årlig avgäld på 311 300 kr.

TL

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	3	
2 rum och kök	57	
3 rum och kök	36	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	37	Varav 6 st är laddning för elbilar

Total tomtarea 11 080 m²

Bostäder bostadsrätt 6 636 m²

Årets taxeringsvärde 52 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 600 000 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.

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 227 tkr och planerat underhåll för 296 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Då det är första året som föreningen redovisar enligt K-3 regelverket kan beloppen i noten för anläggning avvika mot fg år.

Underhållsplan: Rekommenderad avsättning uppgår till 492 tkr (94 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 492 tkr (94 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, trapphusmålning	199 668
Installationer, passersystem	89 079
Huskropp utvändigt, taktvätt	7 500

π

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	2025
Christina Thapper	Sekreterare	2024
Susan Yolbas	Vice ordförande	2025
Lena Masser	Ledamot	2024
Anders Svedu	Ledamot	2025
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingalill Lundkvist	Suppleant	2024
Paulina Ruiz Jara	Suppleant	2024
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2024
Jenny Mogren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Haaparanta	2024

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Mari Färlilhem	2024
Kent Sundelin	2024
Vladimir Rinblom	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har man påbörjat projekt att byta fönster. Föreningen har succesivt tagit lån för att finansiera detta. Totala kostnaden för projektet uppgår till 16,8 miljoner.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3, Bokslutet per 2023-12-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 3% från 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 1 073 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

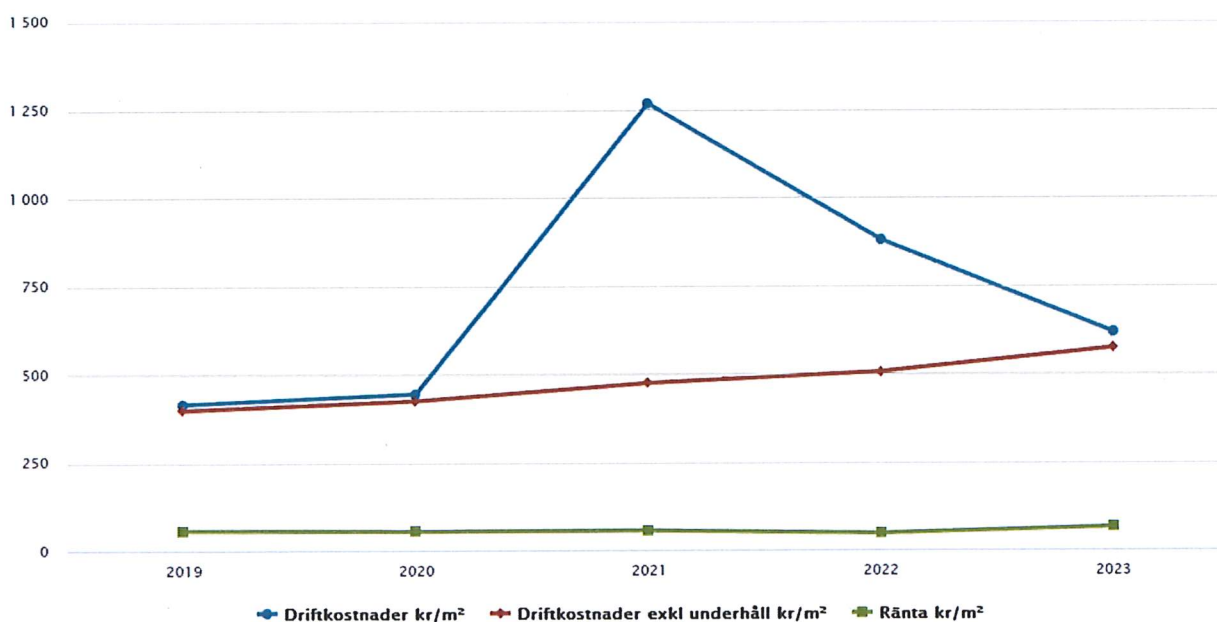
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

π

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 827	5 660	5 486	5 378	5 389
Resultat efter finansiella poster	589	-1 377	-4 267	1 235	1 439
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	637	-1 195	-4 211	1 291	1 461
Balansomslutning	28 946	17 778	20 924	17 202	16 084
Årets kassaflöde (kr)	-784 777	-2 855 057	1 113 020	1 534 694	162 511
Soliditet %	-18	-30	-19	1	-6
Likviditet %	72	343	102	103	676
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	870	844	818	801	802
Energikostnad kr/kvm	204	205	170	155	153
Sparande kr/kvm	211	270	241	284	312
Skuldsättning kr/kvm	4 508	3 227	3 280	2 397	2 422
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 580	3 278	3 332	2 435	2 461
Räntekänslighet %	5,3	3,9	4,1	3,0	3,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

TL

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 635	0	0	0	-4 518 531	-1 376 765
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 376 765	1 376 765
Reservering underhållsfond				492 000	-492 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-296 247	296 247	
Årets resultat						589 232
Vid årets slut	499 635	0	0	195 753	-6 091 049	589 232

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 895 297
Årets resultat	589 232
Årets fondreservering enligt stadgarna	-492 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	296 247
Summa	-5 501 818

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 501 818

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

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 826 887	5 660 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	318 097	203 741
Summa rörelseintäkter		6 144 984	5 864 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 151 589	-5 923 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 979	-251 828
Personalkostnader	Not 6	-151 547	-146 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-540 026	-673 573
Summa rörelsekostnader		-5 095 141	-6 995 819
Rörelseresultat		1 049 842	-1 131 735
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 880	29 836
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	59 049	36 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-522 539	-311 664
Summa finansiella poster		-460 610	-245 030
Resultat efter finansiella poster		589 232	-1 376 765
Årets resultat		589 232	-1 376 765

TC

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 513 430	7 869 270
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 886 598	3 390 784
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	12 931 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 331 028	11 260 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	394 635	394 635
Summa finansiella anläggningstillgångar		394 635	394 635
Summa anläggningstillgångar		23 725 663	11 654 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	53 203	4 057
Övriga fordringar	Not 16	386 441	121 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	129 682	561 500
Summa kortfristiga fordringar		569 326	687 540
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 650 756	5 435 532
Summa kassa och bank		4 650 756	5 435 532
Summa omsättningstillgångar		5 220 082	6 123 072
Summa tillgångar		28 945 745	17 777 762

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		499 635	499 635
Fond för yttre underhåll		195 753	0
Summa bundet eget kapital		695 388	499 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 091 050	-4 518 531
Årets resultat		589 232	-1 376 765
Summa fritt eget kapital		-5 501 818	-5 895 297
Summa eget kapital		-4 806 430	-5 395 662
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 450 000	21 390 000
Summa långfristiga skulder		24 450 000	21 390 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 940 000	360 000
Leverantörsskulder	Not 20	154 704	660 352
Skatteskulder	Not 21	22 090	13 791
Övriga skulder	Not 22	-374	29 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 185 754	719 690
Summa kortfristiga skulder		9 302 174	1 783 423
Summa eget kapital och skulder		28 945 745	17 777 762

TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	589 232	-1 376 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	540 026	673 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 129 258	-703 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	438 214	-65 842
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 938 751	-1 409 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 506 223	-2 178 523
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-12 931 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	8 640 000	-360 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 640 000	-360 000
Årets kassaflöde	-784 777	-2 855 057
Likvidamedel vid årets början	5 435 533	8 290 590
Likvidamedel vid årets slut	4 650 755	5 435 533
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

TC

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men fr o m 2023-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	40
Byggand Fönster	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad VA inkl stammar	Linjär	50
Byggnad värme inkl stammar	Linjär	50
Fjärrvärmekulvert	Linjär	25
Bastu	Linjär	15
Postboxar	Linjär	15
Solcellsanläggning	Linjär	20
Elladdplatser	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 588 832	5 426 316
Hyror, bostäder	1 000	1 200
Hyror, lokaler	34 656	36 231
Hyror, p-platser	56 400	46 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 500	-2 375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 950	-23 000
Elavgifter	183 449	175 570
Summa nettoomsättning	5 826 887	5 660 342

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar	28 194	26 998
Övriga sidointäkter	21 847	156 078
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Erhållna statliga bidrag	80 595	0
Övriga rörelseintäkter	57 576	20 667
Försäkringsersättningar	128 888	0
Summa övriga rörelseintäkter	318 097	203 741

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-296 247	-2 521 591
Reparationer	-226 950	-55 305
Självrisk	0	-19 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-152 544	-145 824
Tomträttsavgäld	-311 300	-311 300
Samfällighetsavgifter	-1 318 590	-1 080 103
Försäkringspremier	-102 675	-95 659
Kabel- och digital-TV	-240 606	-250 180
Återbäring från Riksbyggen	1 400	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 819	-5 167
Serviceavtal	-6 377	-2 706
Sotning	-98 400	0
Bevakningskostnader	0	-1 175
Förbrukningsinventarier	-817	-45 867
Vatten	-219 420	-203 093
Fastighetsel	-364 061	-383 296
Uppvärmning	-792 382	-798 332
Förvaltningsarvode drift	-20 800	-6 035
Summa driftskostnader	-4 151 589	-5 923 432

π

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 873	-114 624
IT-kostnader	-60 885	-32 939
Arvode, yrkesrevisorer	-16 300	-34 938
Övriga förvaltningskostnader	-22 341	-21 858
Kreditupplysningar	-3 057	-9 811
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 275	-26 530
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-52	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-7 680
Bankkostnader	-3 517	-3 398
Övriga externa kostnader	0	-50
Summa övriga externa kostnader	-251 979	-251 828

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-112 551	-109 273
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 129	-9 834
Sociala kostnader	-28 867	-27 878
Summa personalkostnader	-151 547	-146 985

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-260 239	-115 017
Avskrivning Markanläggningar	-95 601	-95 601
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-337 206
Avskrivning Installationer	-184 186	-125 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-540 026	-673 573

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	16 012
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 880	13 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 880	29 836

π

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	57 923	14 829
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	21 787
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	99	114
Övriga ränteintäkter	1 027	67
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 049	36 798

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-432 087	-311 664
Övriga räntekostnader	-77	0
Övriga finansiella kostnader	-90 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-522 539	-311 664

TL

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 168 238	6 153 400
Anslutningsavgifter		529 469
Tillkommande utgifter		16 326 368
Markanläggning		2 159 000
	25 168 238	25 168 237
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 168 238	25 168 237
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 298 967	-4 314 671
Anslutningsavgifter		-529 469
Tillkommande utgifter		-10 227 126
Markanläggningar		-1 679 877
	-17 298 967	-16 751 143
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-355 840	-115 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-337 206
Årets avskrivning markanläggningar		-95 601
	-355 840	-547 824
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 654 807	-17 298 967
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 513 430	7 869 270
Varav		
Byggnader	7 513 430	1 723 712
Tillkommande utgifter		5 762 037
Markanläggningar		383 521
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 600 000	52 600 000
Totalt taxeringsvärde	52 600 000	52 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>

TC

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Solceller	3 200 000	0
Justering anskaffningsvärde momsavdrag	-320 000	0
Elladdplatser	92 500	0
Bastu	146 369	0
Postboxar	77 665	0
	3 196 534	0
Årets anskaffningar		
Solceller		3 516 534
Elladdplatser		92 500
Bastu		146 369
Postboxar		77 665
	0	3 516 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 196 534	3 516 534
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Solceller	-120 000	0
Elladdplatser	-771	0
Bastu	-3 253	0
Postboxar	-1 726	0
	-125 750	0
Årets avskrivningar		
Solceller	-160 000	-120 000
Elladdplatser	-9 250	-771
Bastu	-9 758	-3 253
Postboxar	-5 178	-1 726
	-184 186	-125 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-309 936	-125 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 886 598	3 390 784
Varav		
Solceller	2 600 000	3 080 000
Elladdplatser	82 479	91 729
Bastu	133 358	143 116
Postboxar	70 761	75 939

TL

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående fönsterprojekt	12 931 000	
Pågående installation av solcellsanläggning		3 200 000
Omklassificering under året		-3 200 000
Vid årets slut	12 931 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga finansiella instrument	250 635	250 635
Andra långfristiga fordringar	144 000	144 000
Summa andra långfristiga fordringar	394 635	394 635

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	54 931	1 788
Kundfordringar	-1 728	2 269
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	53 203	4 057

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 549	64 927
Momsfordran solceller	320 000	
Fordringar hos leverantörer	59 892	57 056
Summa övriga fordringar	386 441	121 983

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	95 339	83 607
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 012	29 606
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 050	40 436
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 280	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	330 027
Förutbetald tomträttsavgäld	0	77 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 682	561 500

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	342 546	3 286 259
Transaktionskonto	4 308 210	2 149 274
Summa kassa och bank	4 650 756	5 435 532

TL

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 390 000	21 750 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-540 000	-360 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 400 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	24 450 000	21 390 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,90%	2024-12-01	5 520 000,00	0,00	60 000,00	5 460 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-04-30	6 430 000,00	0,00	100 000,00	6 330 000,00
STADSHYPOTEK	4,66%	2025-09-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-12-01	3 858 848,00	0,00	78 752,00	3 780 096,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-12-01	5 941 152,00	0,00	121 248,00	5 819 904,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2027-12-01	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			21 750 000,00	9 000 000,00	360 000,00	30 390 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 5 400 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	154 704	660 352
Summa leverantörsskulder	154 704	660 352

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	22 090	13 791
Summa skatteskulder	22 090	13 791

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-374	28 625
Clearing	0	966
Summa övriga skulder	-374	29 591

TL

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	60 632	27 416
Upplupna elkostnader	54 184	66 910
Upplupna vattenavgifter	18 843	18 085
Upplupna värmekostnader	102 503	104 131
Upplupna revisionsarvoden	14 000	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 450 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	211
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	478 093	485 437
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 185 754	719 690

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	30 490 000	25 990 000

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.

TL

Styrelsens underskrifter

Västerås 20240213

Ort och datum

Rama Wehbe

Rama Wehbe

Christina Thapper

Christina Thapper

Susan Yolbas

Susan Yolbas

Lena Masser

Lena Masser

Anders Svedu

Anders Svedu

Lena Wiséen Bergström

Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-15

Theodor Lönnman

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Jenny Mogren

Jenny Mogren
Förtroendevald revisor

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Kungsfågeln 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Örebro den 15 / 2 - 2024



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Jenny Mogren
Av föreningen vald 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.