

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kungsfågeln 3
Org nr: 778000-1371



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kungsfågeln 3

Tid: Tisdagen den 25 mars 2025 kl 18:00

Lokal: Föreningens skyddsrum (tvättstuguset)

- 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.
- 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.

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 upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-09-09.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 72% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -44 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kungsfågeln 7 i Västerås Kommun. På fastigheten finns fyra byggnader 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.

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.

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 137 tkr och planerat underhåll för 858 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov (planerat) på 483 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 492 tkr vilket motsvarar 74 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning, skyddsrum	674 962
Installationer, stamspolning, cirkulationspump	175 700
Huskropp utvändigt, takrengöring	7 500

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
Susan Yolbas	Sekreterare	2025
Anders Svedu	Vice ordförande	2025
Paulina Ruiz Jara	Ledamot	2026
Lena Masser	Ledamot	2026
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Thapper	Suppleant	2025
Tony Haaparanta	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025
Jenny Mogren	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ingalill Lundkvist	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ann Mari Färlilhem	2025	
Kent Sundelin	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fönsterprojektet avslutats och aktiverats fönster exkl badrumsfönster, panelbyte på balkonger samt entréportar har ersatts. Föreningen har succesivt tagit lån för att finansiera detta. Totala kostnaden för projektet uppgår till 16,8 miljoner. Utöver det tillkom målning av balkongpaneler och källargångar som ett extra arbete.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 895 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

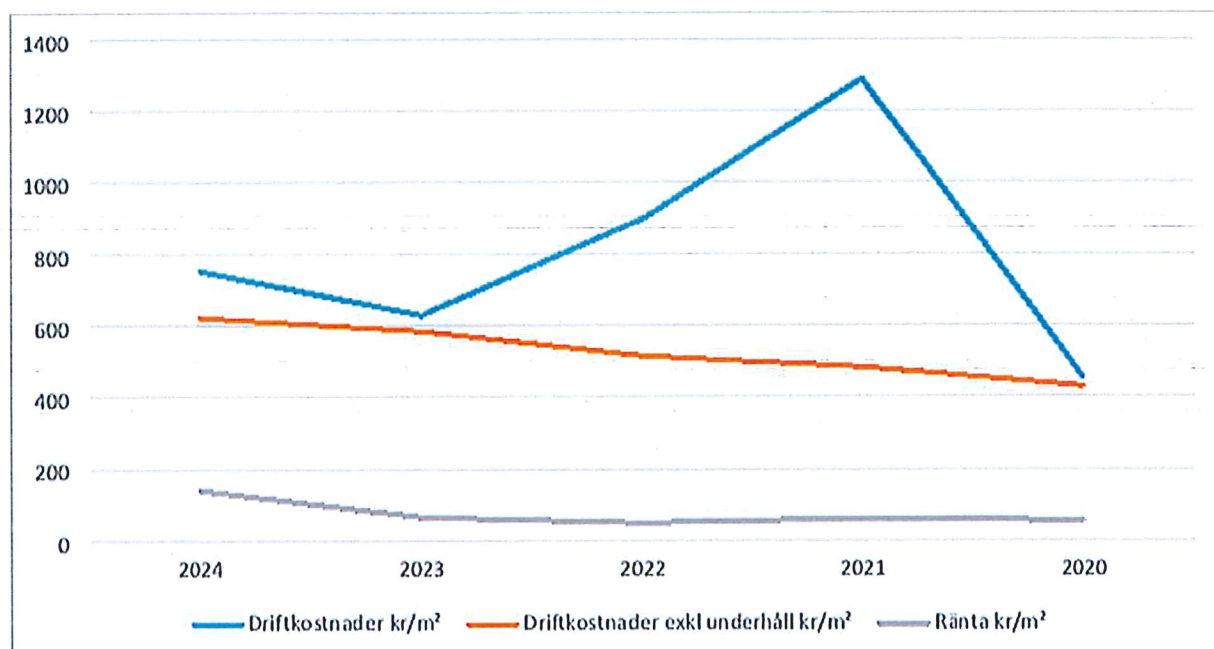
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 055	5 878	5 843	5 507	5 395
Resultat efter finansiella poster*	-622	589	-1 377	-4 267	1 235
Resultat exkl avskrivningar	-44	1 129	-703	-3 719	1 783
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-536	637	-1 195	-4 211	1 291
Balansomslutning	29 989	28 946	17 778	20 924	17 202
Årets kassaflöde	-3 286	-785	-2 855	1 113	1 535
Soliditet %*	-18	-17	-30	-19	1
Likviditet %	12	56	343	102	103
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	94	96	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	895	870	844	818	801
Energikostnad kr/kvm*	220	207	209	173	157
Sparande kr/kvm*	123	215	274	245	288
Skuldsättning kr/kvm*	5 166	4 580	3 278	3 332	2 435
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 166	4 580	3 278	3 332	2 435
Räntekänslighet %*	5,8	5,3	3,9	4,1	3,0

* obligatoriska nyckeltal



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.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhålls- drift- och ränte-kostnader. För att upprätthålla en långsiktigt ekonomisk hållbarhet höjs avgifterna för att möta ökade kostnader och följs upp vid fastställande av budget.

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	195 753	-6 091 050	589 232
Disposition enl. årsstämmobeslut					589 232	-589 232
Reservering underhållsfond				492 000	-492 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-687 753	687 753	
Årets resultat						-621 564
Vid årets slut	499 635	0	0	0	-5 306 065	-621 564

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 501 818
Årets resultat	-621 564
Årets fondreservering enligt stadgarna	-492 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	687 753
Summa	-5 927 629

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 927 629

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 054 762	5 877 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	267 059
Summa		6 055 602	6 144 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 645 327	-4 151 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 607	-251 979
Personalkostnader	Not 6	-209 213	-151 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-578 063	-540 026
Summa rörelsekostnader		-5 701 210	-5 095 141
Rörelseresultat		354 392	1 049 842
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 100	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 564	59 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 002 620	-522 539
Summa finansiella poster		-975 956	-460 610
Resultat efter finansiella poster		-621 564	589 232
Arets resultat		-621 564	589 232



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 710 136	7 513 430
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 705 078	2 886 598
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	81 888	12 931 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 497 103	23 331 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	394 635	394 635
Summa finansiella anläggningstillgångar		394 635	394 635
Summa anläggningstillgångar		27 891 738	23 725 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	283	53 203
Övriga fordringar	Not 16	149 648	386 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	582 351	129 682
Summa kortfristiga fordringar		732 281	569 326
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 365 202	4 650 756
Summa kassa och bank		1 365 202	4 650 756
Summa omsättningstillgångar		2 097 484	5 220 082
Summa tillgångar		29 989 222	28 945 745



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	499 635	499 635	
Fond för yttre underhåll	0	195 753	
Summa bundet eget kapital	499 635	695 388	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 306 065	-6 091 050	
Årets resultat	-621 564	589 232	
Summa fritt eget kapital	-5 927 629	-5 501 818	
Summa eget kapital	-5 427 994	-4 806 430	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 102 500	24 450 000
Summa långfristiga skulder		18 102 500	24 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 180 000	5 940 000
Leverantörsskulder	Not 20	514 921	154 704
Skatteskulder	Not 21	17 723	22 090
Övriga skulder	Not 22	1 720	-374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	600 352	3 185 754
Summa kortfristiga skulder		17 314 716	9 302 174
Summa eget kapital och skulder		29 989 222	28 945 745



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	354 392	1 049 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 063	540 026
Utdelningar	14 100	
	946 555	1 589 869
Erhållen ränta	12 564	61 929
Erlagd ränta	-993 494	-489 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-34 375	1 162 474
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-162 856	118 214
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 236 585	1 905 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 433 915	3 186 223
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-17 593 250	0
Investeringar i inventarier	320 000	0
Investeringar i pågående byggnation	12 529 112	-12 611 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 744 138	-12 611 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-607 500	-360 000
Upptagna lån	4 500 000	9 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 892 500	8 640 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 285 553	-784 777
Likvida medel vid årets början	4 650 756	5 435 532
Likvida medel vid årets slut	1 365 202	4 650 756
Kassa och Bank BR	1 365 202	4 650 756



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 756 568	5 588 832
Hyror, bostäder	0	1 000
Hyror, lokaler	34 681	34 656
Hyror, p-platser	56 400	56 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 250	-2 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 191	-34 950
Elavgifter	184 637	183 449
Övriga avgifter	0	1 000
Övriga ersättningar	32 349	28 194
Övriga sidointäkter	25 568	21 847
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Summa nettoomsättning	6 054 762	5 877 925

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	80 595
Övriga rörelseintäkter	840	57 576
Försäkringsersättningar	0	128 888
Summa övriga rörelseintäkter	840	267 059

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-858 162	-296 247
Reparationer	-136 768	-226 950
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 480	-152 544
Tomträttsavgäld	-311 300	-311 300
Samfällighetsavgifter	-1 234 279	-1 318 590
Försäkringspremier	-117 006	-102 675
Kabel- och digital-TV	-240 072	-240 606
Återbäring från Riksbyggen	100	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 906	-1 819
Serviceavtal	-26 869	-6 377
Sotning	-5 675	-98 400
Bevakningskostnader	-13 125	0
Förbrukningsinventarier	-60	-817
Vatten	-251 801	-219 420
Fastighetsel	-321 448	-364 061
Uppvärmning	-884 484	-792 382
Sophantering och återvinning	-10 696	0
Förvaltningsarvode drift	-49 296	-20 800
Summa driftskostnader	-4 645 327	-4 151 589

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 098	-121 873
IT-kostnader	-24 128	-60 885
Arvode, yrkesrevisorer	-29 875	-16 300
Övriga förvaltningskostnader	-54 320	-22 341
Kreditupplysningar	-795	-3 057
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 867	-16 275
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-52
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-7 680
Bankkostnader	-2 844	-3 517
Summa övriga externa kostnader	-268 607	-251 979

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-34 371	0
Styrelsearvoden	-118 179	-112 551
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 636	-10 129
Pensionskostnader	-1 467	0
Sociala kostnader	-44 560	-28 867
Summa personalkostnader	-209 213	-151 547



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-298 340	-260 239
Avskrivning Markanläggningar	-95 601	-95 601
Avskrivning Markinventarier	-2 602	0
Avskrivning Installationer	-181 520	-184 186
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-578 063	-540 026

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (återbäring LF)	14 100	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 100	2 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 888	57 923
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	733	99
Övriga ränteintäkter	943	1 027
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 564	59 049

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-913 645	-432 087
Övriga räntekostnader	0	-77
Övriga finansiella kostnader	-88 975	-90 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 002 620	-522 539

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 168 238	25 168 238
	25 168 238	25 168 238
Årets anskaffningar		
Byggnader	17 281 000	0
Markinventarier grillplats	312 250	0
	17 593 250	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 452 304	0
	-1 452 304	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 309 184	25 168 238
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 654 808	-17 298 967
	-17 654 808	-17 298 967
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 544	-355 840
Årets utrangeringar byggnader	1 452 304	0
	1 055 760	-355 840
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 599 048	-17 654 807
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 710 136	7 513 430
Varav		
Byggnader	24 400 488	7 513 430
Markanläggningar, grillplats	309 648	0
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>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Solceller, elladdplatser, Bastu, postboxar	3 196 534	3 196 534
	3 196 534	3 196 534
		0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 196 534	3 196 534
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-309 936	-125 750
	-309 936	-125 750
Årets avskrivningar		
Installationer	-181 520	-184 186
	-181 520	-184 186
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	491 456	309 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 705 078	2 886 598
Varav		
Installationer	2 705 078	2 886 598

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående fönsterprojekt	12 931 000	12 931 000
Omklassificering under året	-12 931 000	0
Byggnation gym	81 888	
Vid årets slut	81 888	12 931 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 011	54 931
Kundfordringar	-1 728	-1 728
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	283	53 203

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 362	6 549
Momsfordringar	0	320 000
Fordringar hos leverantörer	147 286	59 892
Summa övriga fordringar	149 648	386 441

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 332	95 339
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 430	3 012
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 160	29 050
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 578	2 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 026	0
Förutbetald tomträttsavgäld	77 825	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	582 351	129 682

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	353 434	342 546
Transaktionskonto	1 011 769	4 308 210
Summa kassa och bank	1 365 202	4 650 756

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 282 500	30 390 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-630 000	-540 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 550 000	-5 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 102 500	24 450 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-03-03	5 460 000,00	0,00	60 000,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-04-30	6 330 000,00	0,00	100 000,00	6 230 000,00
STADSHYPOTEK	4,66%	2025-09-30	4 000 000,00	0,00	80 000,00	3 920 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-12-01	3 780 096,00	0,00	78 752,00	3 701 344,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-12-01	5 819 904,00	0,00	121 248,00	5 698 656,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2027-12-01	5 000 000,00	0,00	100 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2028-01-30	0,00	4 500 000,00	67 500,00	4 432 500,00
Summa			30 390 000,00	4 500 000,00	607 500,00	34 282 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek tre lån om totalt 15 550 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	495 870	154 704
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 051	0
Summa leverantörsskulder	514 921	154 704

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	17 723	22 090
Summa skatteskulder	17 723	22 090

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-2 146	-374
Clearing	3 866	0
Summa övriga skulder	1 720	-374

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	69 758	60 632
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 250	0
Upplupna elkostnader	46 017	54 184
Upplupna vattenavgifter	22 207	18 843
Upplupna värmekostnader	93 959	102 503
Upplupna revisionsarvoden	22 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 450 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 160	478 093
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	600 352	3 185 754

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	34 845 000	30 490 000

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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Rama Wehbe

Susan Yolbas

Anders Svedu

Lena Masser

Paulina Ruiz Jara

Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Jenny Mogren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557539802718

Dokument

Årsredovisning 2024, 219827 dig sign

Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-02-21 13:09:24 CET (+0100) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2025-02-25 12:54:08 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Rama Wehbe (RW) rama.wehbe@riksbyggen.se Signerade 2025-02-24 08:27:41 CET (+0100)	Susan Yolbas (SY) s.yolbas@hotmail.com Signerade 2025-02-21 13:11:55 CET (+0100)
Anders Svedu (AS) anders.svedu@gmail.com Signerade 2025-02-21 13:17:34 CET (+0100)	Paulina Ruiz Jara (PRJ) paulinaaa_15@hotmail.com Signerade 2025-02-22 15:58:57 CET (+0100)
Lena Masser (LM) lena@massers.se Signerade 2025-02-24 10:46:40 CET (+0100)	Lena Wiséen Bergström (LWB) lena.wiseenbergstrom@riksbyggen.se Signerade 2025-02-24 12:10:53 CET (+0100)
Jenny Mogren (JM) jmogren73@hotmail.com Signerade 2025-02-25 09:10:01 CET (+0100)	Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2025-02-25 12:54:08 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2024.

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 2024 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. Revisorernas 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 revisionssed 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.

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 2024 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Jenny Mogren
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557539988822

Dokument

Kungsfågeln 3 RB 2024 digital

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-24 15:28:47 CET (+0100) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2025-02-25 12:57:25 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Jenny Mogren (JM)

jmogren73@hotmail.com

Signerade 2025-02-25 09:10:31 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2025-02-25 12:57:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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, arvas 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

