

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Krongården
Org nr: 797000-1587



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Krongården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år pga. lägre driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 152%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 089 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vinkeln 9 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 147 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. En större ombyggnation färdigställdes 1988. Fastigheternas adress är Krongårdsringen 6-32 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	79
3 rum och kök	55

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	51
Antal p-platser	46

Total tomtarea	17 641 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 610 m ²
Total lokalarea	512 m ²
Årets taxeringsvärde	80 493 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 493 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 1 113 tkr och planerat underhåll för 243 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad om 1 925 tkr per år.

Föreningen har under året bytt belysning, takstoser och staket vid muren och bytt ventilationsfilter.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Johansson	Ordförande	2022
Lena Wennberg	Sekreterare	2022
Ulf Digervall	Vice ordförande	2021
Hans Larsson	Ledamot	2021
Karl Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Suppleant	2022
Kristoffer Willberg	Suppleant	2022
Lena Öberg	Suppleant	2021
Eva-Britt Pettersson	Suppleant	2021
Monica Sandström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Holmberg KPMG AB	Förtroendevald revisor Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mobina Hossainy	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Grahn (sammankallande) Maria Drugge Söderlund Alf Flodström	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift med 2 % från 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

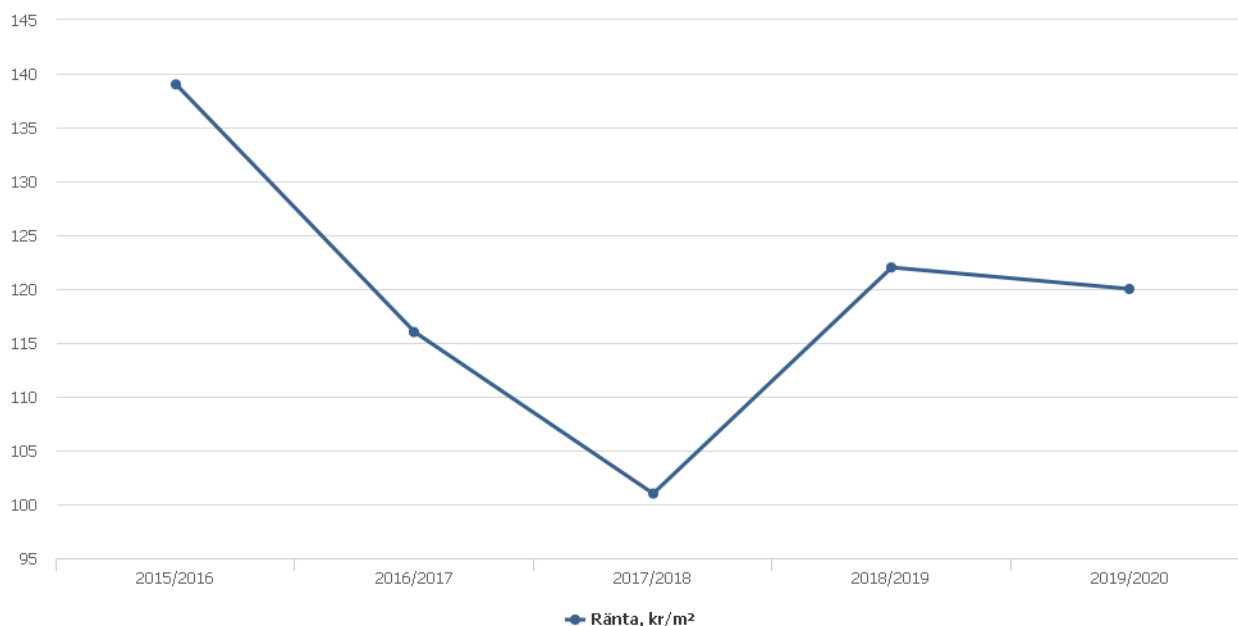
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 269	7 206	7 197	7 225	7 247
Resultat efter finansiella poster	1 880	-9 832	-2 117	744	-1 313
Soliditet %	-4	-7	4	12	10
Likviditet %	152	109	398	308	326
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	690	685	689	689	689
Ränta, kr/m ²	120	122	101	116	139
Lån, kr/m ²	8 289	8 408	8 525	4 652	4 882



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	220 608	948 396	69 750	0	3 437 383	-9 832 224
Disposition enl. årsstämmobeslut					-9 832 224	9 832 224
Reservering underhållsfond				2 036 000	-2 036 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-243 438	243 438	
Årets resultat						1 880 046
Vid årets slut	220 608	948 396	69 750	1 792 562	-8 187 403	1 880 046

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 394 842
Årets resultat	1 880 046
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 036 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 438
Summa	-6 307 357

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 307 357**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 269 481	7 205 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 639 059	1 055 090
Summa rörelseintäkter		9 908 541	8 260 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 396 116	-15 847 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 532	-257 352
Personalkostnader	Not 6	-131 831	-130 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 208 545	-893 011
Summa rörelsekostnader		-6 943 024	-17 128 270
Rörelseresultat		2 965 517	-8 867 333
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	130 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 435	12 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 098 906	-1 108 431
Summa finansiella poster		-1 085 471	-964 891
Resultat efter finansiella poster		1 880 046	-9 832 224
Årets resultat		1 880 046	-9 832 224

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	68 379 383	68 689 978
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 379 383	68 689 978
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 360 000	1 360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 360 000	1 360 000
Summa anläggningstillgångar		69 739 383	70 049 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	742 728	85 391
Övriga fordringar	Not 15	133 329	112 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	145 967	148 530
Summa kortfristiga fordringar		1 022 024	346 624
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 389 395	4 601 979
Summa kassa och bank		3 389 395	4 601 979
Summa omsättningstillgångar		4 411 418	4 948 603
Summa tillgångar		74 150 802	74 998 580

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 169 004	1 169 004
Reservfond		69 750	69 750
Fond för yttre underhåll		1 792 562	0
Summa bundet eget kapital		3 031 316	1 238 754
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 187 404	3 437 383
Årets resultat		1 880 046	-9 832 224
Summa ansamlad förlust		-6 307 357	-6 394 842
Summa eget kapital		-3 276 041	-5 156 087
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	74 530 293	75 615 213
Summa långfristiga skulder		74 530 293	75 615 213
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 084 920	1 084 920
Leverantörsskulder	Not 19	165 208	101 529
Skatteskulder	Not 20	6 107	0
Övriga skulder	Not 21	460 018	298 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 180 297	3 054 319
Summa kortfristiga skulder		2 896 550	4 539 455
Summa eget kapital och skulder		74 150 802	74 998 580

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-100
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20-30
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 937 312	5 897 422
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-23 995	-23 995
Hyror, lokaler	126 864	136 798
Hyror, garage	185 856	186 156
Hyror, p-platser	109 007	107 819
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-10 930
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-435
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 849	-15 052
Rabatter	-5 160	-8 175
Bränsleavgifter, bostäder	614 838	610 783
Elavgifter	326 340	324 188
Debiterad fastighetsskatt-	1 268	1 268
Summa nettoomsättning	7 269 481	7 205 847

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	353 000	350 713
Balkonginglasning	1 068 639	678 556
Övriga ersättningar	28 026	31 829
Fakturerade kostnader	21 623	4 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-7
Erhållna skadestånd	0	-13 650
Övriga rörelseintäkter	588 511	3 149
Försäkringsersättningar	579 270	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 639 059	1 055 090

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-243 438	-10 735 648
Reparationer	-1 113 067	-1 611 867
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-232 993	-225 349
Försäkringspremier	-101 679	-94 521
Kabel- och digital-TV	-365 976	-356 679
Återbäring från Riksbyggen	0	56 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 744
Serviceavtal	-5 948	-5 911
Obligatoriska besiktningar	-5 386	-18 338
Bevakningskostnader	-39 972	-4 786
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 416	-2 485
Snö- och halkbekämpning	-246 856	-178 303
Statuskontroll	0	-3 045
Förbrukningsinventarier	-25 998	-39 593
Vatten	-512 899	-404 251
Fastighetsel	-472 689	-472 289
Uppvärmning	-724 908	-711 802
Sophantering och återvinning	-214 120	-130 837
Förvaltningsarvode drift	-1 068 770	-896 159
Summa driftskostnader	-5 396 116	-15 847 307

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
IT-kostnader	-27 793	-19 668
Övriga riskkostnader	0	-4 476
Arvode, yrkesrevisor	-20 250	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 997	-8 823
Kreditupplysningar	-27 517	-28 897
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 270	-29 681
Telefon och porto	-42 143	-50 324
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9 760	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 600	-14 600
Bankkostnader	-2 390	-4 345
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 125
Övriga externa kostnader	-28 812	-75 914
Summa övriga externa kostnader	-206 532	-257 352

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-19 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	-38 000	-19 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 000	-42 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-29 831	-31 101
Summa personalkostnader	-131 831	-130 601

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-647 032	-623 555
Avskrivning Markanläggningar	-32 272	-4 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-529 241	-264 621
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 208 545	-893 011

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	130 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	130 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 595	12 505
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 840	475
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 435	12 980

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 097 396	-1 108 335
Övriga räntekostnader	-1 510	-96
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 098 906	-1 108 431

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	58 880 557	57 471 927
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	26 462 068	26 462 068
Markanläggning	96 701	96 701
	86 539 326	85 130 696
Årets anskaffningar		
Byggnader		1 408 630
Markanläggning	897 951	
	897 951	1 408 630
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 437 277	86 539 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 528 966	-16 905 411
Standardförbättringar	-264 621	
Markanläggningar	-55 762	-50 927
	-17 849 349	-16 956 338
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-647 031	-623 555
Standardförbättringar	-529 241	-264 621
Årets avskrivning markanläggningar	-32 272	-4 835
	-1 208 544	-893 011
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 057 893	-17 849 349
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 379 383	68 689 978
Varav		
Byggnader	40 704 559	41 351 592
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	25 668 206	26 197 447
Markanläggningar	906 618	40 939
Taxeringsvärden		
Bostäder	78 200 000	78 200 000
Lokaler	2 293 000	2 293 000
Totalt taxeringsvärde	80 493 000	80 493 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 091 000</i>	<i>61 091 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 402 000</i>	<i>19 402 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	948 656	948 656
	948 656	948 656
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	948 656	948 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-948 656	-948 656
	-948 656	-948 656
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	1 360 000	1 360 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 360 000	1 360 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	42 093	83 841
Kundfordringar	700 635	1 550
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	742 728	85 391

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	1 537
Skattekonto	133 329	111 166
Summa övriga fordringar	133 329	112 703

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 324	7 199
Förutbetalda försäkringspremier	34 031	33 617
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 637	73 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 355	29 441
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 620	4 620
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 967	148 530

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	1 182 698	3 073 228
Transaktionskonto	2 206 696	1 528 751
Summa kassa och bank	3 389 395	4 601 979

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	75 615 213	76 700 133
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 084 920	-1 084 920
Långfristig skuld vid årets slut	74 530 293	75 615 213

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-09-01	9 275 000,00	-9 175 000,00	100 000,00	0,00
NORDEA	1,20%	2021-06-16	17 317 736,00	0,00	87 024,00	17 230 712,00
SWEDBANK	1,50%	2022-04-25	7 771 443,00	0,00	105 072,00	7 666 371,00
NORDEA	1,45%	2022-08-17	13 426 000,00	0,00	274 000,00	13 152 000,00
NORDEA	1,70%	2023-06-14	21 560 000,00	0,00	440 000,00	21 120 000,00
SWEDBANK	1,51%	2024-02-23	7 349 954,00	0,00	78 824,00	7 271 130,00
NORDEA	1,13%	2025-06-02	0,00	9 175 000,00	0,00	9 175 000,00
Summa			76 700 133,00	0,00	1 084 920,00	75 615 213,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 084 920 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 339 680 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 70 190 613 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	151 558	101 529
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 650	0
Summa leverantörsskulder	165 208	101 529

Not 20 Skatteskulder	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	6 107	0
Summa skatteskulder	6 107	0

Not 21 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-53 753
Medlemmarnas reparationsfonder	341 189	327 592
Skuld för moms	116 514	13 650
Skuld sociala avgifter och skatter	900	909
Avräkning hyror och avgifter	0	1 260
Clearing	1 415	9 029
Summa övriga skulder	460 018	298 687

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 737	19 900
Upplupna räntekostnader	167 835	172 607
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 007 172
Upplupna elkostnader	37 824	38 103
Upplupna vattenavgifter	76 198	42 763
Upplupna värmekostnader	24 181	24 392
Upplupna kostnader för renhållning	32 265	28 528
Upplupna revisionsarvoden	30 000	9 750
Upplupna styrelsearvoden	63 000	57 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 896	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	661 361	654 104
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 180 297	3 054 319

Not 23 Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	77 830 000	77 830 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Berit Johansson

Lena Wennberg

Hans Larsson

Ulf Digervall

Karl Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Conny Holmberg
Föreningsvald revisor

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

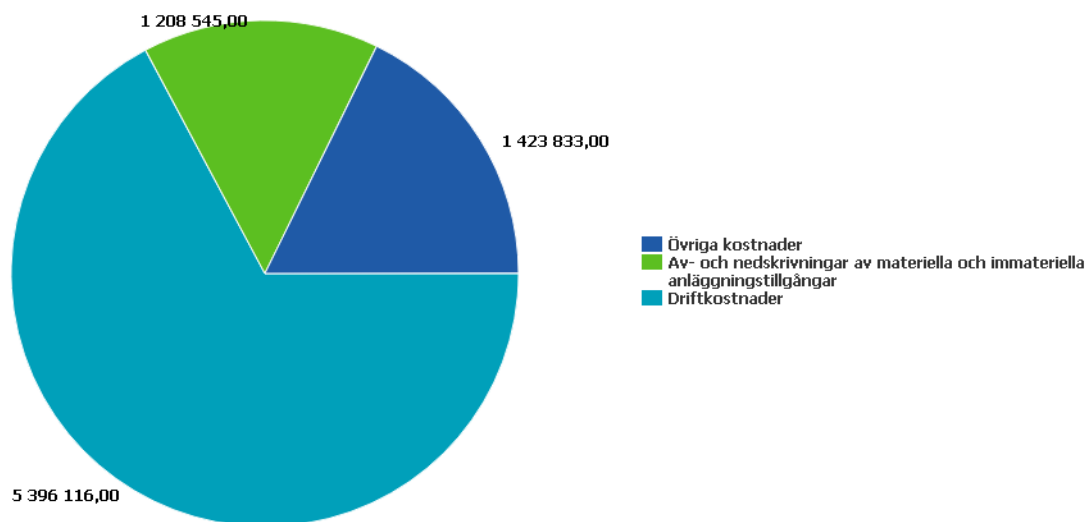
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

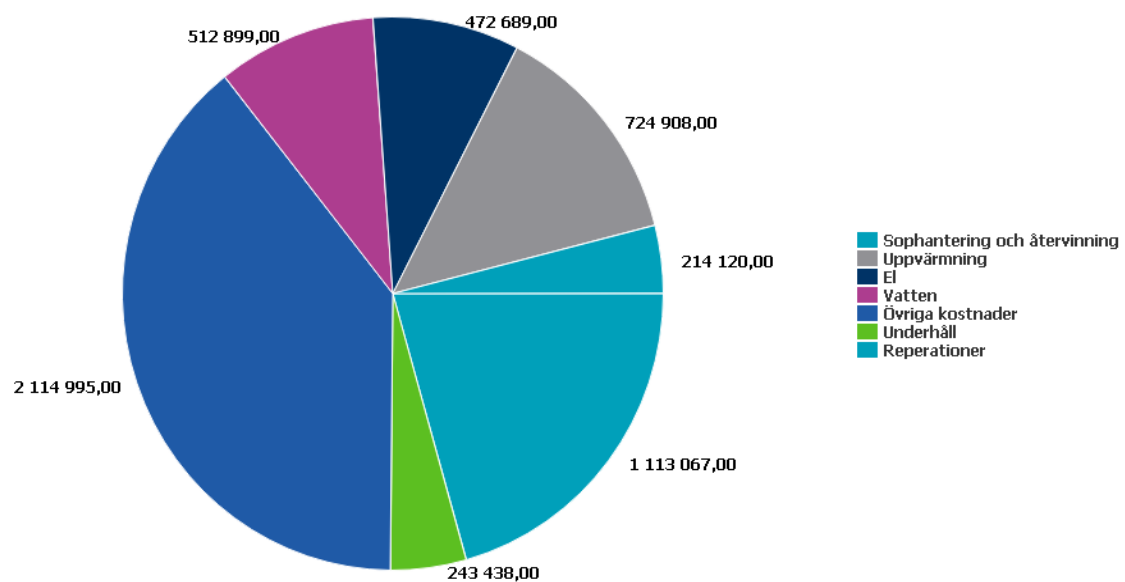
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 396 116	15 847 307
Övriga externa kostnader	206 532	257 352
Personalkostnader	131 831	130 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 208 545	893 011
Finansiella poster	1 085 471	964 891
Summa kostnader	8 028 494	18 093 161



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	899 626	874 917
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 000	383
Trädgårdsskötsel grundavtal	97 625	11 875
Trädgårdsskötsel extra debiterat	37 025	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-56 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 744
Serviceavtal	5 948	5 911
Inre skötsel/städ extra	32 493	8 984
Obligatoriska besiktningskostnader	0	15 750
Hissbesiktning	5 386	2 588
Statuskontroll	0	3 045
Bevakningskostnader	39 972	4 786
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 416	2 485
Snö- och halkbekämpning	246 856	178 303
Rep bostäder utg för köpta tj	22 539	118 721
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 484	69 814
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	62 420	25 955
Rep installationer utg för köpta tj	53 394	347 994
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	27 300	28 143
Rep install utg för köpta tj Värme	0	26 297
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 403	20 326
Rep install utg för köpta tj El	0	1 603
Rep install utg för köpta tj Hissar	43 795	64 568
Rep huskropp utg för köpta tj	11 525	113 096
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	26 176	17 651
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1 128
Rep markytor utg för köpta tj	25 848	3 125
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	17 534	555
Övriga Reparationer	39 315	48 363
Vattenskador	765 335	724 527
UH bostäder utg för köpta tj	40 313	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 626	89 970
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	27 914	0
UH installationer utg för köpta tj	0	73 278
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	1 778	5 813
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	131 365
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	18 121
UH huskropp utg för köpta tj	104 279	10 417 100
UH Markytor utg för köpta tj	6 369	0
Underhåll Övrigt	53 159	0
Fastighetsel	472 689	472 289
Fjärrvärme	724 908	711 802
Vatten	512 899	404 251
Sophämtning	214 120	130 837
Fastighetsförsäkring	101 679	94 521
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	365 976	356 679
Fastighetsskatt	232 993	225 349
Förbrukningsinventarier	13 878	10 589
Förbrukningsmaterial	12 121	29 004
Summa driftkostnader	5 396 116	15 847 307



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	8 610 kr/kvm	8 610 kr/kvm

Belopp i kr	2019	2018
Bevakningskostnader	5	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	43	41
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	55	55
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	27	26
Fjärrvärme	84	83
Förbrukningsinventarier	2	1
Förbrukningsmaterial	1	3
Hissbesiktning	1	0
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	4	1
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	2
Rabatt/återbäring från RB	0	-7
Rep bostäder utg för köpta tj	3	14
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	8
Rep huskropp utg för köpta tj	1	13
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	2
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3
Rep installationer utg för köpta tj	6	40
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	3	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	1	1
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	29	21
Sophämtning	25	15
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	11	1
UH bostäder utg för köpta tj	5	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	10
UH huskropp utg för köpta tj	12	1 210
UH installationer utg för köpta tj	0	9
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	2
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	15
UH Markytor utg för köpta tj	1	0
Underhåll Övrigt	6	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	60	47
Vattenskador	89	84
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	104	102
Övriga Reparationer	5	6
Övriga utgifter för köpta tjänster	2	0
Summa driftkostnader	626,73	1 840,57

RBF Krongården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Krongården 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

