
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Kungahusen i
Trelleborg
Org nr: 747000-1582



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Kungahusen i Trelleborg får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-23.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a färdigställandet av det ombyggnadsprojekt ("FETA-projektet") som pågått under ca två års tid. Största delen av projektet, ca 26 miljoner kronor av projektets totala kostnad på 28,5 miljoner kronor har bokförts som fastighetsförbättrande åtgärder och belastar resultatet i form av ökade avskrivningar (årlig värdeminskning), resterande del räknas som underhållskostnader och påverkar resultatet i form av ökade driftskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 292%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 763 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kung Karl I, Kung Knut I och Kung Kristian I i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 320 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1970.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>Summa</u>
42	74	204	320

Dessutom tillkommer

<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>
40	54	24

Total tomtarea	50 639 m ²
Total bostadsarea	23 215 m ²
Total lokalarea	682 m ²

Årets taxeringsvärde	216 858 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	170 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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 883 tkr och planerat underhåll för 3 131 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 866 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 210 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 472 tkr (193 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter

Beskrivning	År
Balkongrenovering och inglasning	1998
Ombyggnad tvättstugor	2004
Takrenovering	2009, 2011
Injustering värmesystem	2014
Lekplatser och asfaltering	2017
Byte av balkong- och altandörrar	löpande

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	26 610
Eb-pluggar och närvarostyrd belysning	2 560 140
Underhåll huskropp (balkongdörrar, papptak mm)	328 963
Markytor (fällning av träd, iordningställande av gräsmatta)	215 400

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Rörinfodring av avloppsrör	påbörjas under 2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Petersson	Ordförande	2020
Cecilia Nilsson	Sekreterare	2021
Ulla Delinder	Vice ordförande	2020
Ernst Skräddar	Ledamot	2020
Ulf Christensen	Ledamot	2021
Marcus Ekberg	Ledamot, Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anitca Persson	Suppleant	2020
Johan Larsson	Suppleant	2021
Sara Gullberg	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Hult	Förtroendevald revisor	2020
Yrev Ab	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Charlott Mullin	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bent Petersen	2020
Tommy Digby	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ombyggnadsprojektet innefattande återvinning av värme i frånluften, närvarostyrd belysning, injustering med EB-pluggar slutförts. Kostnaden uppgick till 28,5 miljoner kronor och större delen (ca 26 mkr) har bokats som fastighetsförbättrande åtgärder och påverkar därmed endast resultatet i form av ökade avskrivningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 402 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 397 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %, styrelsen beslutade att låta årsavgiften vara oförändrad under 2019.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

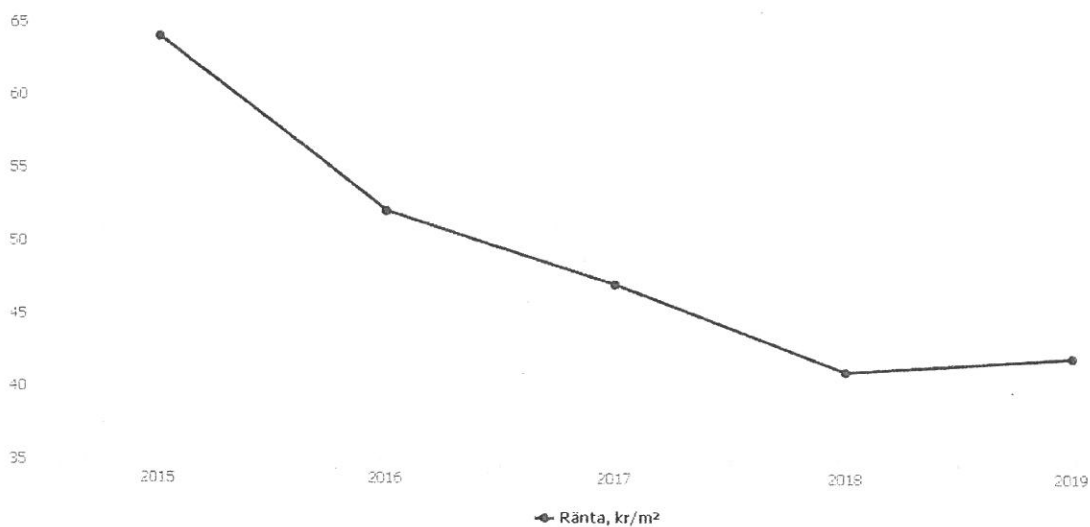
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 762	16 772	16 626	16 637	16 347
Resultat efter finansiella poster	2 482	5 130	4 491	4 205	3 044
Resultat exklusive avskrivningar	4 763	6 117	6 128	5 724	4 563
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	291	-3 353	2 543	2 094	933
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	193	182	150	152	152
Soliditet %	35	25	31	25	21
Likviditet %	263	208	197	212	254
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	603	603	597	597	585
Ränta, kr/m ²	42	41	47	52	64
Lån, kr/m ²	2 072	2 136	1 627	1 685	1 742
Skuldkvot %	2,53	2,65	2,05	2,18	2,29



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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 148 793	0	1 252 833	18 077 055	216 696	5 129 868
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					5 129 868	-5 129 868
Reservering underhållsfond				4 472 000	-4 472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 131 113	3 131 113	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 482 027
Vid årets slut	1 148 793	0	1 252 833	19 417 942	4 005 677	2 482 027

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 346 563
Årets resultat	2 482 027
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 131 113
Summa	6 487 703

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 487 703
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 761 862	16 771 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 807 705	2 504 688
Summa rörelseintäkter		19 569 567	19 276 551
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 810 482	-8 229 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 679 120	-3 607 822
Personalkostnader	Not 6	-353 653	-379 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 281 417	-986 629
Summa rörelsekostnader		-16 124 672	-13 203 434
Rörelseresultat		3 444 895	6 073 118
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	59 520	59 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 679	21 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 056 067	-1 024 347
Summa finansiella poster		-962 868	-943 250
Resultat efter finansiella poster		2 482 027	5 129 868
Årets resultat		2 482 027	5 129 868



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	66 333 484	42 162 874
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	194 510	269 598
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	26 152 500
Summa materiella anläggningstillgångar		66 527 994	68 584 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	620 000	620 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		620 000	620 000
Summa anläggningstillgångar		67 147 994	69 204 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	13 722	34 330
Övriga fordringar	Not 16	132 060	101 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	520 373	1 291 037
Summa kortfristiga fordringar		666 155	1 427 227
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	14 128 330	10 634 211
Summa kassa och bank		14 128 330	10 634 211
Summa omsättningstillgångar		14 794 484	12 061 438
Summa tillgångar		81 942 479	81 266 409



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 148 793	1 148 793
Uppskrivningsfond		1 252 833	1 252 833
Fond för yttre underhåll		19 417 942	18 077 055
Summa bundet eget kapital		21 819 568	20 478 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 005 676	216 696
Årets resultat		2 482 027	5 129 868
Summa fritt eget kapital		6 487 703	5 346 563
Summa eget kapital		28 307 271	25 825 244
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	48 011 199	49 652 391
Summa långfristiga skulder		48 011 199	49 652 391
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 512 192	1 383 192
Leverantörsskulder		526 750	1 419 415
Skatteskulder		38 800	7 420
Övriga skulder	Not 20	1 453 453	1 375 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 092 734	1 603 611
Summa kortfristiga skulder		5 623 929	5 788 774
Summa eget kapital och skulder		81 942 479	81 266 409



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 482 027	5 129 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 281 417	986 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 763 444	6 116 497
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	761 072	-845 742
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-293 765	-2 703 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 230 751	2 567 709
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-26 376 940	0
Investeringar i pågående byggnation	26 152 500	-20 267 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	5 006 311	-20 267 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 512 192	12 144 558
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 512 192	12 144 558
Årets kassaflöde	3 494 119	-5 555 233
Likvidamedel vid årets början	10 634 211	16 189 444
Likvidamedel vid årets slut	14 128 330	10 634 211
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



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	Slutår
Byggnader	Linjär	2061
Markanläggning utemiljö	Linjär	2048
Ombyggnad tvättstugor	Linjär	2033
Säkerhetsdörrar	Linjär	2033
Installationer, vattenbehandling	Linjär	2022
Värmecentraler, värmeväxlare, närvarostyrd belysning	Linjär	2040

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 000 532	14 000 532
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-251 139	-251 139
Hyror, lokaler	41 869	41 644
Hyror, garage	124 080	124 080
Hyror, p-platser	15 120	15 120
Hyror, övriga	0	10 550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 407	-19 255
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-380	-910
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 600	-12 560
Bränsleavgifter, bostäder	2 864 705	2 863 441
Elavgifter	-918	360
Summa nettoomsättning	16 761 862	16 771 863



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	959 800	956 000
Övriga avgifter	226 560	226 560
Balkonginglasning	1 094 400	1 094 400
Övriga ersättningar	90 892	52 034
Fakturerade kostnader	3 420	2 760
Övriga sidointäkter	0	19 135
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-6
Övriga rörelseintäkter	200 658	44 000
Försäkringsersättningar	231 995	109 805
Summa övriga rörelseintäkter	2 807 705	2 504 688

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 131 113	-468 331
Reparationer	-882 897	-1 159 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-459 220	-427 840
Försäkringspremier	-260 268	-226 796
Kabel- och digital-TV	-965 784	-978 866
Återbäring från Riksbyggen	38 700	48 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 813	-17 818
Serviceavtal	-50 945	-26 215
Obligatoriska besiktningar	-1 860	-2 891
Snö- och halkbekämpning	-75 199	-75 217
Drift och förbrukning, övrigt	-8 676	-11 118
Förbrukningsinventarier	-52 501	-103 769
Fordons- och maskinkostnader	0	-95
Vatten	-855 926	-867 933
Fastighetsel	-2 014 505	-1 365 876
Uppvärmning	-615 860	-1 770 014
Sophantering och återvinning	-389 795	-364 604
Förvaltningsarvode drift	-66 820	-410 658
Summa driftkostnader	-9 810 482	-8 229 473

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-3 439 396	-3 366 488
Resekostnader	-399	-207
IT-kostnader	-18 345	-3 468
Arvode, yrkesrevisorer	-10 500	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-59 049	-35 939
Kreditupplysningar	-3 116	-7 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 150	-70 601
Representation	0	-3 624
Kontorsmateriel	-5 712	-42 397
Telefon och porto	-15 383	-14 965
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 437
Medlems- och föreningsavgifter	-13 440	-13 440
Bankkostnader	-1 730	-1 640
Övriga externa kostnader	-54 900	-33 267
Summa övriga externa kostnader	-3 679 120	-3 607 822

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-85 784	-89 775
Styrelsearvoden	-72 999	-70 700
Sammanträdesarvoden	-121 338	-128 971
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-8 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-3 000
Pensionskostnader	-515	-690
Övriga personalkostnader	-19 600	-19 500
Sociala kostnader	-46 918	-58 373
Summa personalkostnader	-353 653	-379 509

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-299 839	-299 839
Avskrivning Markanläggningar	-337 958	-362 017
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 568 532	-249 685
Avskrivning Maskiner och inventarier	-75 087	-75 087
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 281 417	-986 629



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	59 520	59 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	59 520	59 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 537	20 625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 142	952
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 679	21 577

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 006 039	-986 376
Övriga räntekostnader	-682	-35
Övriga finansiella kostnader	-49 346	-37 936
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 056 067	-1 024 347



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 813 818	20 813 818
Mark	15 823 453	15 823 453
Tillkommande utgifter	35 071 638	35 071 638
Markanläggning	13 060 607	13 060 607
	84 769 516	84 769 516
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	26 376 940	0
	26 376 940	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 146 456	84 769 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 203 581	-7 903 742
Tillkommande utgifter	-31 245 289	-30 995 604
Markanläggningar	-3 157 773	-2 795 756
	-42 606 643	-41 695 102
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-299 839	-299 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 568 532	-249 685
Årets avskrivning markanläggningar	-337 958	-362 018
	-2 206 329	-911 542
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 812 972	-42 606 644
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 333 484	42 162 873
Varav		
Byggnader	12 310 399	12 610 237
Mark	15 823 453	15 823 453
Tillkommande utgifter	28 634 757	3 826 349
Markanläggningar	9 564 876	9 902 834
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000 000	170 000 000
Totalt taxeringsvärde	216 858 000	170 000 000
varav byggnader	164 548 000	127 000 000
varav mark	52 310 000	43 000 000




Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	723 168	723 168
	723 168	723 168
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	723 168	723 168
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-453 570	-378 482
	-453 570	-378 482
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-75 088	-75 088
	-75 088	-75 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-528 658	-453 570
Restvärde enligt plan vid årets slut	194 510	269 597
Varav		
Maskiner och inventarier	194 510	269 597

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
FETA-projektet	0	26 152 500
<i>FETA-projektet innefattar återvinning av värme i frånluften, åtta st nya värmecentraler, närvarostyrd belysning samt injustering med EB-pluggar. Projektet påbörjades under 2017 och slutfört under 2019.</i>		

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	620 000	620 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	620 000	620 000
<i>Andelar i Riksbyggen Intresseförening för bostadsrättsföreningar i södra Skåne.</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 884	34 330
Kundfordringar	2 838	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 722	34 330



Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	132 060	101 860
Summa övriga fordringar	132 060	101 860

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	266 775	260 268
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	841 622
Förutbetald kabel-tv-avgift	248 646	185 013
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	289
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 846	3 846
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	520 373	1 291 037

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	10 468	14 446
Bankmedel, SBAB	11 433 428	7 400 891
Transaktionskonto	2 684 434	3 218 874
Summa kassa och bank	14 128 330	10 634 211

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	49 523 391	51 035 583
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 512 192	-1 383 192
Långfristig skuld vid årets slut	48 011 199	49 652 391

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,15%	2020-01-27	12 826 944,00	0,00	220 000,00	12 606 944,00
SWEDBANK	1,34%	2020-03-28	6 100 625,00	0,00	567 500,00	5 533 125,00
SWEDBANK	1,47%	2020-03-28	12 208 014,00	0,00	524 692,00	11 683 322,00
SWEDBANK	1,86%	2023-04-25	19 900 000,00	0,00	200 000,00	19 700 000,00
Summa			51 035 583,00	0,00	1 512 192,00	49 523 391,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskap ska föreningen amortera 1 512 192 kr, varför den delen betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 048 768 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen. Resterande skuld 41 962 431 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.




Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 399 737	1 324 503
Skuld sociala avgifter och skatter	52 978	50 552
Avräkning hyror och avgifter	738	80
Summa övriga skulder	1 453 453	1 375 136

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

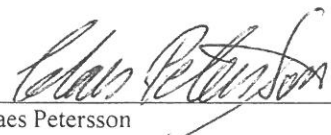
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	65 484	68 226
Upplupna driftskostnader	28 993	0
Upplupna elkostnader	246 337	321 042
Upplupna vattenavgifter	79 533	78 475
Upplupna värmekostnader	57 739	64 868
Upplupna kostnader för renhållning	20 056	20 056
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 585 092	1 041 444
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 092 734	1 603 611

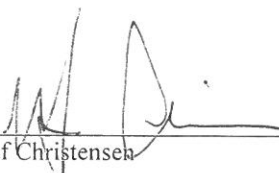
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 997 000	58 997 000

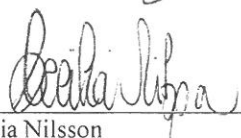


Styrelsens underskrifter

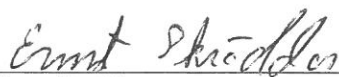
Trelleborg 2020-03-02
Ort och datum

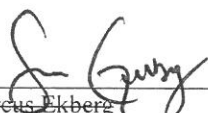

Claes Petersson


Ulf Christensen


Cecilia Nilsson


Ulla Delinder


Ernst Skräddar


Marcus Ekberg
Suppleant Sara Gullberg träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB


Christer Hult
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Kungahusen i Trelleborg**
Org.nr 747000-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 11 mars 2020

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor