

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kungsfågeln 3
Org nr: 778000-1371



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kungsfågeln 3

Tid: **Onsdagen den 25 Mars 2020 kl 18:00**

Lokal: **Föreningens skyddsrum**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt
av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 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.

Medlemsvinst

BRF Kungsfågeln 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 2 000 kronor i återbäring samt 13 824 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. ökade intäkter och lägre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. att föreningen löst ett av sina lån. Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare lägre underhållskostnader än budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 548 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 987 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

MV-platser
31

52

Total tomtarea	11 080 m ²
Total bostadsarea	5 208 m ²
Årets taxeringsvärde	45 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Parkeringsföreningen Råby ek.för
Vicevärd	Parkeringsföreningen Råby ek.för
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Bredbandsbolaget / Telenor

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 32 tkr och planerat underhåll för 115 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 1 171 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 225 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 470 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 549 tkr (225 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 526 tkr (101 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom man nyligen utfört stamreovering.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	63 563
Installationer	50 991

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rama Wehbe	Ordförande	2021
Susan Yolbas	Vice ordförande	2021
Christina Thapper	Sekreterare	2020
Lena Masser	Ledamot	2020
Vladimir Rinblom	Ledamot	2021
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktoria Popkova	Suppleant	2020
Anders Svedu	Suppleant	2020
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
Inga-Lill Lundkvist	Revisors suppleant	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Sundelin	2020
Ann Mari Färlilhem	2020

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 115 personer. Under året har 11 medlemmar tillkommit samtidigt som 13 medlemmar avgått. På bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 113 personer.

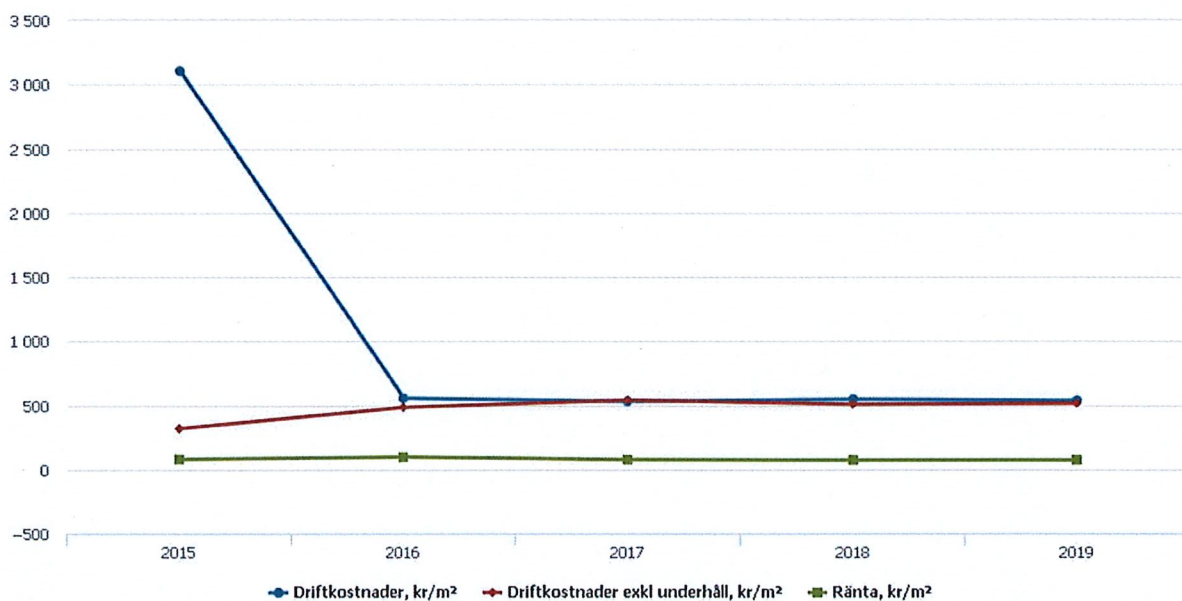
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 1 022 kr/m²/år.

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

52

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 389	5 126	5 130	5 132	5 127
Resultat efter finansiella poster	1 439	1 054	1 127	882	-16 997
Årets resultat	1 987	1 054	1 127	882	-16 977
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 461	1 202	1 275	1 029	-16 773
Balansomslutning	16 084	16 629	16 697	16 243	17 619
Soliditet %	-6	-15	-21	-28	-31
Likviditet %	676	708	538	320	421
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 022	973	973	973	763
Driftkostnader, kr/m ²	535	546	530	554	3 105
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	513	506	539	483	319
Ränta, kr/m ²	72	72	76	96	79
Underhållsfond, kr/m ²	406	324	327	241	184
Lån, kr/m ²	3 136	3 537	3 722	3 774	3 333



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 635	1 896 129	-5 876 097	1 053 998
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 053 998	-1 053 998
Reservering underhållsfond		526 000	-526 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-114 554	114 554	
Årets resultat				1 439 371
Vid årets slut	499 635	2 307 575	-5 233 545	1439 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 822 099
Årets resultat	1 439 371
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-526 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 554
Summa	-3 794 174

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 794 174
--	--------------------

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	5 389 274	5 126 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 088	22 611
Summa rörelseintäkter		5 457 362	5 149 227
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 787 501	-2 845 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 919	-175 724
Personalkostnader	Not 6	-154 265	-151 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-547 824	-547 824
Summa rörelsekostnader		-3 668 509	-3 720 806
Rörelseresultat		1 788 854	1 428 421
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 824	13 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 130	12 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-374 436	-400 397
Summa finansiella poster		-349 482	-374 423
Resultat efter finansiella poster		1 439 371	1 053 998
Årets resultat		1 439 371	1 053 998

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 512 741	10 060 565
Summa materiella anläggningstillgångar		9 512 741	10 060 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	394 635	394 635
Summa finansiella anläggningstillgångar		394 635	394 635
Summa anläggningstillgångar		9 907 376	10 455 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 658	2 276
Övriga fordringar	Not 14	330 925	258 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	197 507	432 221
Summa kortfristiga fordringar		534 091	693 342
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 642 875	5 480 364
Summa kassa och bank		5 642 875	5 480 364
Summa omsättningstillgångar		6 176 966	6 173 706
Summa tillgångar		16 084 342	16 628 907

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		499 635	499 635
Fond för yttre underhåll		2 307 575	1 896 129
Summa bundet eget kapital		2 807 210	2 395 764
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 233 545	-5 876 097
Årets resultat		1 439 371	1 053 998
Summa fritt eget kapital		-3 794 174	-4 822 099
Summa eget kapital		-986 964	-2 426 335
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 158 172	18 183 144
Summa långfristiga skulder		16 158 172	18 183 144
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	171 856	236 128
Leverantörsskulder	Not 18	143 708	275 970
Skatteskulder	Not 19	6 066	2 226
Övriga skulder	Not 20	0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	591 504	357 714
Summa kortfristiga skulder		913 134	872 098
Summa eget kapital och skulder		16 084 342	16 628 907

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	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	20
Bredband	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 324 287	5 066 460
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	37 661	34 106
Hyror, p-platser	39 600	39 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 380	-3 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 494	-10 900
Summa nettoomsättning	5 389 274	5 126 616

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	17 160	17 676
Fakturerade kostnader	809	642
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	9
Övriga rörelseintäkter	50 121	4 284
Summa övriga rörelseintäkter	68 088	22 611

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-114 554	-208 812
Reparationer	-32 186	-41 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 192	-128 352
Tomträttsavgäld	-311 300	-311 300
Arrendeavgifter	-985 456	-913 994
Försäkringspremier	-78 659	-64 731
Kabel- och digital-TV	-98 183	-96 865
Återbäring från Riksbyggen	2 000	1 375
Serviceavtal	-2 602	-2 620
Obligatoriska besiktningar	-980	-980
Bevakningskostnader	-1 138	-1 978
Förbrukningsinventarier	-3 955	-21 851
Vatten	-159 949	-152 778
Fastighetsel	-106 048	-102 621
Uppvärmning	-762 297	-736 151
Förvaltningsarvode drift	0	-62 500
Summa driftkostnader	-2 787 501	-2 845 647

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 846	-98 052
IT-kostnader	-7 961	-11 481
Arvode, yrkesrevisorer	-16 225	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 450	-14 131
Kreditupplysningar	-3 263	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 266	-12 914
Representation	0	-1 966
Kontorsmateriel	-7 500	-8 160
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-7 680
Bankkostnader	-2 728	-4 090
Summa övriga externa kostnader	-178 919	-175 724

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 419	-12 096
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 800	-9 000
Pensionskostnader	-106	0
Sociala kostnader	-33 940	-30 515
Summa personalkostnader	-154 265	-151 611

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-115 017	-115 017
Avskrivning Markanläggningar	-95 601	-95 601
Avskrivningar tillkommande utgifter	-337 206	-337 206
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-547 824	-547 824

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 824	13 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 824	13 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 106	11 776
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	374
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 130	12 150

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-373 296	-396 653
Övriga räntekostnader	-1 140	-3 600
Övriga finansiella kostnader	0	-144
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-374 436	-400 397

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 153 400	6 153 400
Anslutningsavgifter	529 469	529 469
Tillkommande utgifter	16 326 368	16 326 368
Markanläggning	2 159 000	2 159 000
	25 168 237	25 168 237
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 168 237	25 168 237

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 969 621	-3 854 604
Anslutningsavgifter	-529 469	-529 469
Tillkommande utgifter	-9 215 509	-8 878 304
Markanläggningar	-1 393 073	-1 297 471
	-15 107 672	-14 559 848
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-115 017	-115 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-337 206	-337 206
Årets avskrivning markanläggningar	-95 601	-95 601
	-547 824	-547 824
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 655 496	-15 107 672
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 512 741	10 060 565

Varav

Byggnader	2 068 762	2 183 779
Tillkommande utgifter	6 773 653	7 110 858
Markanläggningar	670 326	765 928

Taxeringsvärden

Bostäder	45 800 000	44 000 000
Totalt taxeringsvärde	45 800 000	44 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 000 000</i>

SV

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga finansiella instrument (Insats Parkeringsföreningen Råby)	250 635	250 635
Andra långfristiga fordringar	144 000	144 000
Summa andra långfristiga fordringar	394 635	394 635

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 386	4 004
Kundfordringar	-1 728	-1 728
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 658	2 276

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	57 660	48 420
Fordringar hos leverantörer	273 265	210 425
Summa övriga fordringar	330 925	258 845

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 764	64 906
Förutbetalda driftkostnader	0	2 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 531	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 920	25 166
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 467	262 074
Förutbetald tomträtsavgäld	77 825	77 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 507	432 221

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	3 244 973	3 233 867
Transaktionskonto, Swedbank	2 397 902	2 246 497
Summa kassa och bank	5 642 875	5 480 364

SV

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 330 028	18 419 272
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 856	-236 128
Långfristig skuld vid årets slut	16 158 172	18 183 144

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-06-01	1 917 388,00	0,00	1 917 388,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-30	6 755 000,00	0,00	70 000,00	6 685 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2022-01-30	3 986 884,00	0,00	41 856,00	3 945 028,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2022-12-01	5 760 000,00	0,00	60 000,00	5 700 000,00
Summa			18 419 272,00	0,00	2 089 244,00	16 330 028,00

*Senast kända räntesatser

Av den långfristiga skulden förfaller 687 424 kronor till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 470 748 kronor förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	143 708	275 970
Summa leverantörsskulder	143 708	275 970

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	6 066	2 226
Summa skatteskulder	6 066	2 226

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	0	60

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	37 013	39 474
Upplupna driftkostnader	0	6 950
Upplupna elkostnader	9 808	10 671
Upplupna vattenavgifter	13 718	13 430
Upplupna värmekostnader	84 621	78 884
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 241
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	429 844	181 064
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	591 504	357 714

SV

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 363 000	22 363 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

52

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020 02 25

Ort och datum

Rama Wehbe

Rama Wehbe

Susan Yolbas

Susan Yolbas

Christina Thapper

Christina Thapper

Lena Masser

Lena Masser

Vladimir Rinblom

Vladimir Rinblom

Lena Wiséen Bergström

Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/3-2020

Ernst & Young AB

Sandra Lindberg

Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor

Inga-Lill Lundkvist

Inga-Lill Lundkvist
Revisors suppleant

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kungsfågeln 3 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kungsfågeln 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

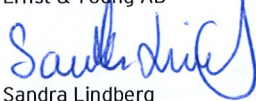
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den

2020-03-04

Ernst & Young AB



Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor

Inga-Lill Lundkvist
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 planerliga 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

