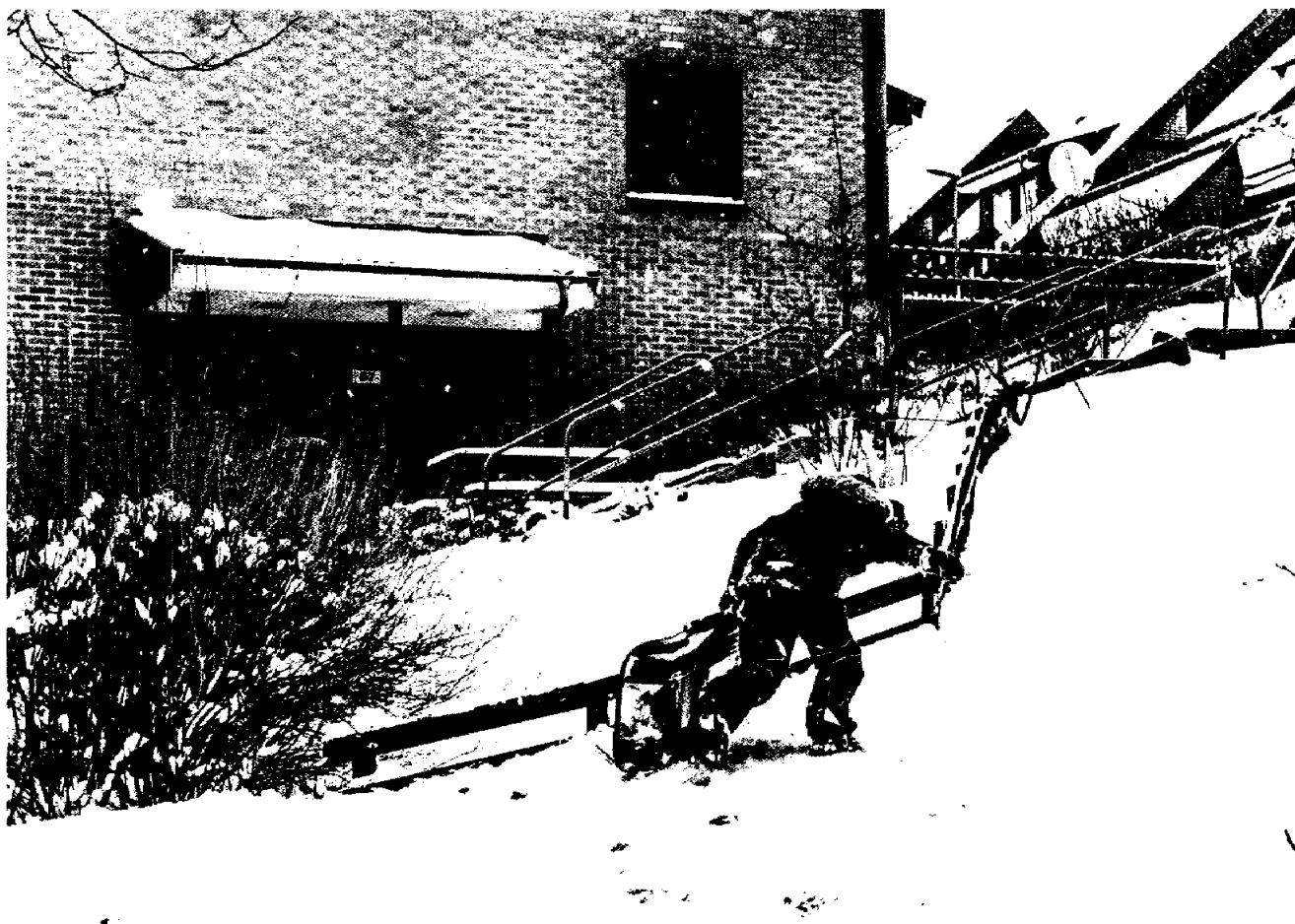


# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Gunnaredsterrassen  
Org nr: 716409-4992



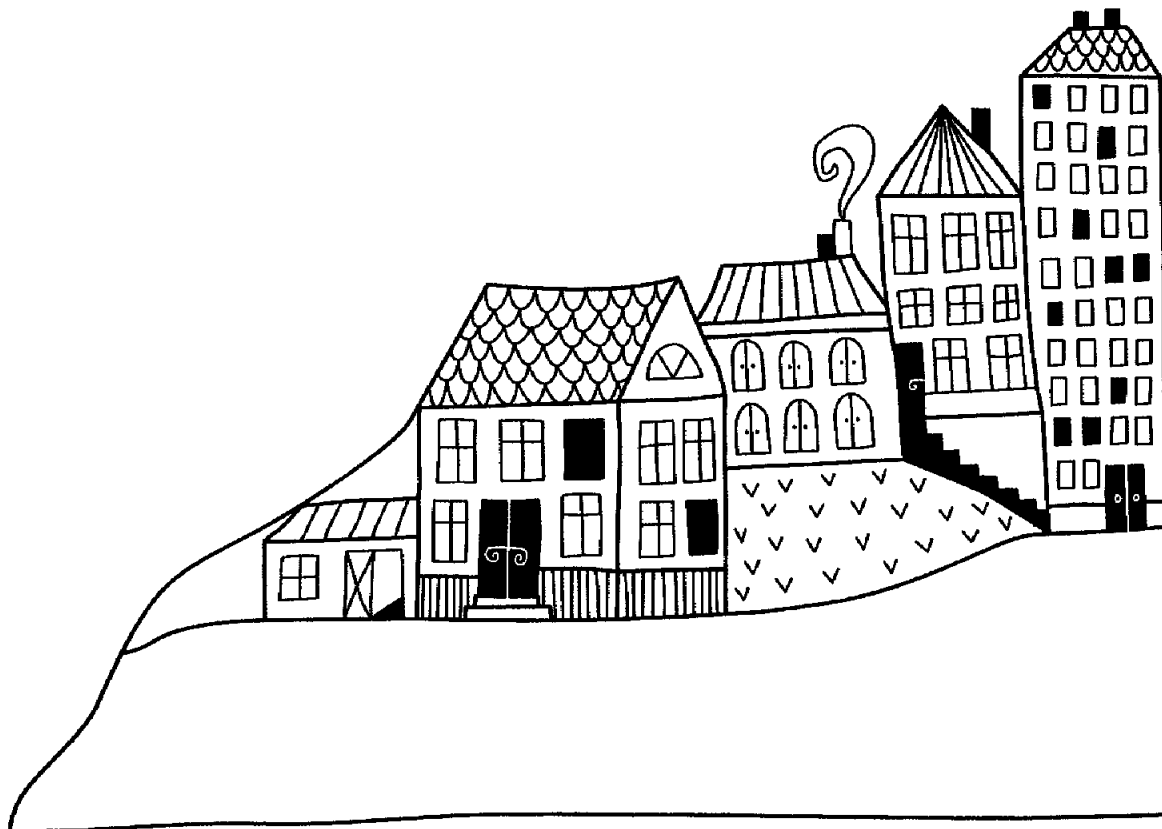
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Val av fritidskommité
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u) Stämmans avslutande

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Gunnaredsterrassen får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1978-08-14. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 876 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 764 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborg kommun. På fastigheten finns byggnader som utgörs av terrasshus med 90 lägenheter och 48 småhus. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Gunnaredsterrassen 3-123 i Angered.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	18	24	82	14	0	138

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
18	63	80

Total tomtearea 24 833 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 12 945 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 75 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	96 485 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 885 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 223 tkr och planerat underhåll för 11 363 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1922 tkr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015/2016	168 tkr
Installationer	2015/2016	182 tkr
Huskropp utvändigt	2015/2016	2238 tkr

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	11
Installationer	22
Upprustning av klimatskal*	11 099
Markytor	231

\* Renovering av hela klimatskalet, tak, fönster och fasader, kallmurar m.m. påbörjad i maj och beräknas avslutad i juli 2019. Detta innebär byte av alla hustak och fönster. Teglet på terrasshusens södergavlar kommer att bytas mot keramikplattor. Stuprör och hängrännor kommer att förnyas. Kompletteringar kommer att göras på plåt och lockpanel.

111

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Svantesson	Ordförande	Stämman	2019
Alf Jansson	Vice ordförande	Stämman	2019
Åke Järnpil	Sekreterare	Stämman	2019
Lars Andersson	Vice sekreterare	Stämman	2018
Birgitta Hult	Ledamot	Stämman	2018
Stellan Ekström	Ledamot	Stämman	2018
Joakim Fuxén	Ledamot via Riksbyggen	via Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Gullberg	Stämman	2019
Ann-Britt Olsen	Stämman	2018
Birger Johansson	Stämman	2018
Malin Coyle	via Riksbyggen	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Hans Tingman	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Eva Selin	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Jacintha Town	Stämman
Marlene Lyktberg	Stämman
Jim Andersen	Stämman

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

*att*

# Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

## Väsentliga händelser under året

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Ord från styrelsen

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

Stenläggning av planteringsytor för att underlätta framtida skötsel

Renovering av hela klimatskalet, tak, fönster och fasader, kallmurar m.m. påbörjad i maj och beräknas avslutad i juli 2019

Byte av skadade rör i avloppssystemet

Statuskontroll i alla lägenheter

Ommålning i möteslokalen

Energideklaration genomförd

Kommande planerade arbeten:

Fortsatt tak- och fönsterbyte samt byte av ytskikt på söderfasader och kallmurar i terrasshus, byte av lockpanel på radhus samt plåttäckning av radhusfasadernas överdelar

Förbättringar av flera planteringsytor

Övriga åtgärder enligt föreningens underhållsplan

Inom 5-10 år räknar vi med att göra en stamrenovering. Detta kommer att påverka ytskikt och tätskikt i alla bad- och duschrum.

## Allmänt

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 20 november 2017. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fritidskommittén har serverat mat vid städardagarna, arangerat ost- och vinkväll m.m.

Trädgårdsgruppen har under året föreslagit förbättringar av föreningens grönområden.

Tidningen Terrassnytt har utkommit med fyra nummer.

Föreningen har hållit två medlemsmöten med aktuell information, samt en boendeträff med information om renoveringsarbetena.

Två gemensamma städdagar har genomförts.

Styrelsen tackar alla som på ett eller annat sätt har bidragit till att vårt bostadsområde är trivsamt och välkött. Vi inriktar oss på att även i fortsättningen kunna bo i ett attraktivt område.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	10 736	10 320	10 155	9 863	9 570
Resultat efter finansiella poster	-7 640	1 717	295	2 266	1 028
Årets resultat	-7 640	1 717	295	2 266	1 028
Resultat exklusive avskrivningar	-6 764	2 638	1 216	3 188	1 779
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-8 686	716	-1 303	669	-1 241
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	148	148	193	193	232
Balansomslutning	71 573	73 818	72 425	71 903	70 331
Soliditet %	15	25	23	23	20
Likviditet %	143	568	431	450	249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	689	669	656	643	621
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	98	98	98	98	98
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 157	389	467	272	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	280	255	268	262	261
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	84	105	120	147	167
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	245	973	954	959	776
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 130	4 114	4 126	4 138	4 149

**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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 059 940	12 606 760	-117 546	1 716 786
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 716 786	-1 716 786
Reservering underhållsfond		1 921 800	-1 921 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 362 643	11 362 643	
Årets resultat				-7 640 045
Vid årets slut	4 059 940	3 165 917	11 040 083	-7 640 045

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 599 241
Årets resultat	-7 640 045
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 921 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 362 643
<b>Summa</b>	<b>3 400 039</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 400 039**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2017-07-01		2016-07-01	
	2018-06-30		2017-06-30	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	10 735 713		10 319 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 154		86 908
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 823 867</b>		<b>10 406 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-14 981 006		-5 060 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 197		-399 911
Personalkostnader	Not 6	-1 150 278		-1 016 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-875 964		-921 714
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 452 444</b>		<b>-7 398 032</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 628 577</b>		<b>3 008 765</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	36 096		34 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37 648		39 578
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 085 212		-1 366 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 011 468</b>		<b>-1 291 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 640 045</b>		<b>1 716 786</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 640 045</b>		<b>1 716 786</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	60 241 470	61 093 757
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	93 393	117 070
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 334 863</b>	<b>61 210 827</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	376 200	376 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>376 200</b>	<b>376 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 711 062</b>	<b>61 587 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		360	10 944
Övriga fordringar	Not 14	609 087	624 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	123 084	190 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>732 531</b>	<b>826 582</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	10 129 812	11 405 325
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 129 812</b>	<b>11 405 325</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 862 343</b>	<b>12 231 907</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>71 573 405</b>	<b>73 818 933</b>

AA

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 059 940	4 059 940	
Fond för yttre underhåll	3 165 917	12 606 760	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 225 857</b>	<b>16 666 700</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	11 040 083	-117 546	
Årets resultat	-7 640 045	1 716 786	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 400 039</b>	<b>1 599 241</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 625 896</b>	<b>18 265 940</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	53 343 031	53 399 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 343 031</b>	<b>53 399 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	115 182	161 024
Leverantörsskulder		5 572 545	382 734
Skatteskulder	Not 18	3 162	3 523
Övriga skulder	Not 19	424 427	433 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 489 162	1 173 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 604 478</b>	<b>2 153 697</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>71 573 405</b>	<b>73 818 933</b>

# 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	120
Standardförbättringar	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 922 876	8 662 914
Hyror, lokaler	5 808	5 657
Hyror, garage	267 800	193 510
Hyror, p-platser	289 980	203 427
Hyror, övriga	0	1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-492	-261
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 805	-510
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 854	-20 338
Bränsleavgifter, bostäder	1 273 680	1 273 671
Elavgifter	720	720
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 735 713</b>	<b>10 319 890</b>

ett

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga avgifter	700	0
Övriga ersättningar	28 623	1 120
Fakturerade kostnader	1 080	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	188
Övriga rörelseintäkter	57 749	51 892
Försäkringsersättningar	0	31 908
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>88 154</b>	<b>86 908</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-11 362 643	-1 736 325
Reparationer	-223 461	-239 890
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-356 500	-354 520
Försäkringspremier	-125 647	-130 001
Kabel- och digital-TV	-239 287	-255 136
Återbäring från Riksbyggen	5 250	3 700
Obligatoriska besiktningar	-5 398	-5 903
Bevakningskostnader	-6 723	-3 681
Övriga utgifter, köpta tjänster	-110 890	-55 986
Snö- och halkbekämpning	-16 311	0
Statuskontroll	-137 500	0
Förbrukningsinventarier	-72 359	-38 496
Fordons- och maskinkostnader	-65 548	-25 928
Vatten	-417 353	-462 056
Fastighetsel	-197 254	-185 852
Uppvärmning	-1 270 556	-1 245 658
Sophantering och återvinning	-209 505	-214 117
Förvaltningsarvode drift	-169 320	-110 353
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-14 981 006</b>	<b>-5 060 202</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-91 021	-63 890
Förvaltningsarvode administration	-269 139	-264 904
Lokalkostnader	-1 470	-2 530
Annonsering och reklam	0	-484
IT-kostnader	-6 963	-2 696
Styrelsearvode	-9 618	-14 808
Arvode, yrkesrevisorer	-18 705	-17 393
Kreditupplysningar	-180	-2 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 306	0
Kontorsmateriel	-8 912	-14 332
Telefon och porto	-388	-6 612
Medlems- och föreningsavgifter	-5 925	-8 280
Bankkostnader	-2 991	-908
Övriga externa kostnader	-4 578	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-445 197</b>	<b>-399 911</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-452 207	-382 824
Uttagsskatt	-143 758	-124 808
Styrelsearvoden	-134 600	-136 699
Övriga ersättningar	0	-1 808
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-185 048	-175 990
Övriga kostnadsersättningar	-2 423	-2 092
Övriga personalkostnader	-28 000	-15 950
Sociala kostnader	-204 242	-176 035
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 150 278</b>	<b>-1 016 205</b>

Under året har föreningen haft en anställd.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-685 558	-685 558
Avskrivning Markinventarier	-7 750	-7 750
Avskrivningar Standardförbättring	-158 979	-158 979
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 677	-69 427
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-875 964</b>	<b>-921 714</b>

at

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	36 096	34 592
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>36 096</b>	<b>34 592</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 582	37 693
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	523
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	0
Övriga ränteintäkter	0	1 362
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 648</b>	<b>39 578</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 084 996	-1 366 149
Dröjsmålsränta	-219	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 085 212</b>	<b>-1 366 149</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	67 964 587	67 964 587
Mark	800 000	800 000
Standardförbättring	4 993 202	4 993 202
Markanläggning	92 158	92 158
Markinventarier	180 905	180 905
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>74 030 852</b>	<b>74 030 852</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 692 121	-9 006 563
Standardförbättring	-3 003 912	-2 844 933
Markanläggningar	-92 158	-92 158
Markinventarier	-148 905	-141 155
	<b>- 12 937 095</b>	<b>- 12 084 808</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-685 558	-685 558
Årets avskrivning standardförbättringar	-158 979	-158 979
Årets avskrivning markinventarier	-7 750	-7 750
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>- 852 287</b>	<b>- 852 287</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 13 789 382    - 12 937 095**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**60 241 470    61 093 757**

**Varav**

Byggnader	57 586 908	58 272 466
Mark	800 000	800 000
Standardförbättring	1 830 311	1 989 290
Markinventarier	24 250	32 000

**Totalt taxeringsvärde**

**96 485 000    85 885 000**

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	863 278	863 278
Inventarier och verktyg	374 283	374 283
	<b>1 237 561</b>	<b>1 237 561</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 237 561</b>	<b>1 237 561</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-828 278	-772 528
Inventarier och verktyg	-292 214	-278 537
	<b>- 1 120 492</b>	<b>- 1 051 065</b>

**Årets avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-10 000	-55 750
Inventarier och verktyg	-13 677	-13 677
	<b>- 23 677</b>	<b>- 69 427</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-838 278	-828 278
Inventarier och verktyg	-305 891	-292 214
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 144 169</b>	<b>- 1 120 492</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**93 393**                      **117 070**

**Varav**

Maskiner och inventarier	25 000	35 000
Inventarier och verktyg	68 393	82 070

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i Fonus	200	200
752 garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	376 000	376 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>376 200</b>	<b>376 200</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	214 730	486 053
Skattekonto	394 357	138 590
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>609 087</b>	<b>624 643</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 073	18 058
Förutbetalda försäkringspremier	57 902	67 746
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	359	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 750	105 191
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>123 084</b>	<b>190 995</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	20 000	20 000
Bankmedel	4 751 145	9 713 578
Transaktionskonto	5 358 667	1 671 747
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 129 812</b>	<b>11 405 325</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut****2018-06-30**      **2017-06-30**

Inteckningslån	53 458 213	53 560 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 182	-161 024
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>53 343 031</b>	<b>53 399 296</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,65 %	2018-12-10	14 107,00	2 947 102,00
SBAB	0,81 %	2019-04-03	0,00	5 000 000,00
SBAB	3,31%	2020-04-30	0,00	10 597 157,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-01-30	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,89%	2021-04-16	100 000,00	3 559 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-06-30	0,00	7 424 954,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-03-01	0,00	9 209 000,00
SBAB	2,02%	2025-01-17	0,00	9 721 000,00
<b>Summa</b>			<b>114 107,00</b>	<b>53 458 213,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 115 182 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 570 535 inklusive årets amortering.

**Not 18 Skatteskulder****2018-06-30**      **2017-06-30**

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 162	3 523
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 162</b>	<b>3 523</b>

**Not 19 Övriga skulder****2018-06-30**      **2017-06-30**

Medlemmarnas reparationsfonder	247 190	264 659
Mottagna depositioner	13 500	13 500
Skuld för moms	143 674	130 177
Skuld sociala avgifter och skatter	18 023	21 141
Skulder för löneavdrag	0	604
Avräkning hyror och avgifter	2 040	660
Avräkning lön	0	2 520
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>424 427</b>	<b>433 260</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	68 222	65 347
Upplupna sociala avgifter	21 435	20 532
Upplupna räntekostnader	69 000	70 606
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	236 915	53 448
Upplupna elkostnader	13 962	12 659
Upplupna vattenavgifter	41 166	50 393
Upplupna värmekostnader	106 000	0
Upplupna kostnader för renhållning	15 000	17 559
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	9 618	14 808
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 308	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	855 536	849 804
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 489 162</b>	<b>1 173 156</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	64 189 000	64 189 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Gunnared 2018-10-18  
Ort och datum

Leif Svantesson  
Leif Svantesson

Åke Järnpil  
Åke Järnpil

Birgitta Kult  
Birgitta Kult

Joakim Fuxén  
Joakim Fuxén

Alf Jansson  
Alf Jansson

Lars Andersson  
Lars Andersson

Stellan Ekström  
Stellan Ekström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-10-25

KPMG AB

Anna Christiansson  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Hans Tingman  
Hans Tingman  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen, org. nr 716409-4992

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 oktober 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

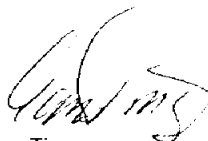
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vika tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

Göteborg 2018-10-25

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Hans Tingman  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

## **Arsavgift**

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

## **Arsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

---

# RB BRF Gunnaredsterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Gunnaredsterrassen 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](http://www.riksbyggen.se)

