
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Tre Ulvar
Org nr: 716444-4569



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) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Ulvar får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 1987-10-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 565 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 496 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålroten. På fastigheten finns 13 byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Ulvedalsgatan 41-155.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	12	18	18	10	0	58

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
58	39

Total tomtarea 24 694 m²

Total bostadsarea 5 401 m²

Årets taxeringsvärde 84 206 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 568 000 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 516 tkr och planerat underhåll för 609 tkr.

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.

Bland de större tidigare underhållsarbetena kan nämnas:

- Justering av och byte av dåliga förrådsdörrar, rest arbeten
- Utvändig målning av garagelängor och cykelförråd
- Putslagning
- Byte och lagning av dåliga stuprör och hängrännor på garage
- Underhållsarbete i undercentralen

Kommande arbeten inom de närmsta fem åren:

- Asfaltering
- Linjemålning parkering
- Kontroll sättning av brunnar
- Fasader
- Takarbeten
- Fönster
- Dörrar
- VVS rör
- OVK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Benckert	Ordförande	2020
Thomas Flodén	Sekreterare	2020
Tomas Hansson	Vice ordförande	2019
Malin Andersson	Ledamot	2019
Katarina Jakobsson	Ledamot	2019
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant	2019
Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Roger Karlsson	Förtroendevald revisor	2019
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ulrika Freij	2019

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Daniel Nibe (sammanställande)	2019
Robert Andreasson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-01-01.

Verksamhetsåret 2018 har inneburit både smått och stort, där den största nog får anses vara målningsentreprenaden där trasiga panelbrädor också byttes ut. Trasiga hänggrännor har lagats eller i vissa fall bytts ut och den stora vattenläckan i undercentralen har åtgärdats. RB påslag för byggadministration har förhandlats om till 8% från 10%.

De traditionella arbetsdagarna höst och vår har genomförts i fint väder, och polisen gjorde ett hos barnen bejublat besök på vårstämningen.

Två lån har omförhandlats och ytterligare ett kommer att omförhandlas under våren 2019.

Underhållsplanen för vårt område går igenom varje år och inom de närmsta åren kommer vi göra vissa asfalteringsarbeten på våra parkeringar och planeringen för underhåll av kulvertarna har påbörjats.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 056	5 037	5 049	4 972	4 962
Resultat efter finansiella poster	931	-221	1 116	569	-356
Årets resultat	931	-221	1 116	569	-356
Resultat exklusive avskrivningar	1 496	353	1 690	1 231	3 015
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	256	-712	1 018	132	-410
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	230	197	124	0	132
Balansomslutning	56 967	56 886	57 700	57 272	57 134
Soliditet %	30	29	29	27	26
Likviditet %	364	252	320	210	174
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	729	729	715	715
Bränsletillägg, kr/m ²	88	88	88	88	88
Driftkostnader, kr/m ²	466	662	432	316	292
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	338	305	316	292
Ränta, kr/m ²	84	105	104	140	206
Underhållsfond, kr/m ²	1 368	881	1 008	1 010	1 020
Lån, kr/m ²	7 222	7 346	7 462	7 568	7 675

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	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 586 996	6 759 550	2 213 264	-221 161
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-221 161	221 161
Reservering underhållsfond		1 240 000	-1 240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-609 452	609 452	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				931 420
Vid årets slut	7 586 996	7 390 098	1 361 555	931 420

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 992 103
Årets resultat	931 420
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	609 452
Summa	2 292 976

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 292 976**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 056 354	5 036 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 713	21 114
Summa rörelseintäkter		5 110 067	5 057 983
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 517 818	-3 574 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 469	-477 393
Personalkostnader	Not 6	-188 782	-106 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 511	-574 125
Summa rörelsekostnader		-3 741 580	-4 732 587
Rörelseresultat		1 368 487	325 397
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 442	8 004
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 561	11 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-455 070	-566 484
Summa finansiella poster		-437 067	-546 558
Resultat efter finansiella poster		931 420	-221 161
Årets resultat		931 420	-221 161

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 305 096	52 863 138
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	19 407	25 876
Summa materiella anläggningstillgångar		52 324 503	52 889 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	87 000	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	87 000
Summa anläggningstillgångar		52 411 503	52 976 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 155	999
Övriga fordringar	Not 15	29 142	28 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 055	137 091
Summa kortfristiga fordringar		144 352	166 133
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 411 181	3 744 143
Summa kassa och bank		4 411 181	3 744 143
Summa omsättningstillgångar		4 555 532	3 910 276
Summa tillgångar		56 967 035	56 886 290

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 586 996	7 586 996	
Fond för yttre underhåll	7 390 098	6 759 550	
Summa bundet eget kapital	14 977 094	14 346 546	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 361 555	2 213 264	
Årets resultat	931 420	-221 161	
Summa fritt eget kapital	2 292 976	1 992 103	
Summa eget kapital	17 270 069	16 338 649	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 446 975	38 993 900
Summa långfristiga skulder		38 446 975	38 993 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	561 729	681 132
Leverantörsskulder	Not 19	103 185	317 260
Skatteskulder	Not 20	26 450	22 809
Övriga skulder	Not 21	5 407	1 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	553 219	531 474
Summa kortfristiga skulder		1 249 990	1 553 741
Summa eget kapital och skulder	56 967 035	56 886 290	

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. Räkna 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	Progressiv	Tom 2013
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10
Markanläggningar och standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 937 020	3 936 971
Hyror, garage	208 590	207 965
Hyror, p-platser	54 000	54 000
Bränsleavgifter, bostäder	477 792	477 742
Debiterad fastighetsskatt-	378 952	360 192
Summa nettoomsättning	5 056 354	5 036 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga ersättningar	13 884	13 664
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-1
Övriga rörelseintäkter	0	7 271
Försäkringsersättningar	39 825	0
Summa övriga rörelseintäkter	53 713	21 114

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-609 452	-1 747 225
Reparationer	-516 461	-347 711
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-465 746	-423 122
Försäkringspremier	-34 353	-38 912
Kabel- och digital-TV	-22 134	-28 912
Återbäring från Riksbyggen	5 375	6 300
Obligatoriska besiktningar	0	-121 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 769	-8 750
Snö- och halkbekämpning	-70 555	-38 012
Ersättningar till hyresgäster	0	-15 000
Drift och förbrukning, övrigt	-1 050	0
Förbrukningsinventarier	-5 182	-9 182
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 605
Frakter och transporter	-723	0
Vatten	-249 855	-268 738
Fastighetsel	-24 320	-22 555
Uppvärmning	-363 015	-379 462
Sophantering och återvinning	-129 310	-128 719
Förvaltningsarvode drift	-25 268	0
Summa driftkostnader	-2 517 818	-3 574 854

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-13 347	-21 427
Förvaltningsarvode administration	-309 803	-376 837
Lokalkostnader	-500	-5 500
Hyra inventarier & verktyg	-3 108	0
Annonsering och reklam	0	-6 250
IT-kostnader	-27 316	-6 250
Styrelsearvode	-16 095	-11 603
Arvode, yrkesrevisorer	-17 701	-17 389
Övriga förvaltningskostnader	-57 756	0
Kreditupplysningar	-732	-2 045
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 848	-13 664
Kontorsmateriel	-2 193	-4 392
Telefon och porto	0	-99
Medlems- och föreningsavgifter	-3 480	-4 858
Konsultarvoden	-1 050	-525
Bankkostnader	-1 740	-4 092
Övriga externa kostnader	-1 800	-2 462
Summa övriga externa kostnader	-470 469	-477 393

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-122 445	-74 987
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 130	-5 090
Övriga kostnadsersättningar	-7 211	-896
Övriga personalkostnader	-7 845	0
Sociala kostnader	-43 150	-25 242
Summa personalkostnader	-188 782	-106 215

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 042	-558 161
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-9 495
Avskrivning Installationer	-6 469	-6 469
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-564 511	-574 125

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 442	8 004
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 442	8 004

6

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 562	11 800
Övriga ränteintäkter	0	122
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 561	11 922

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-455 064	-566 133
Övriga räntekostnader	-6	-351
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-455 070	-566 484

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 385 009	59 385 009
Mark	396 000	396 000
Tillkommande utgifter	472 970	472 970
Markanläggning	545 973	545 973
	60 799 952	60 799 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 799 952	60 799 952

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 917 871	-6 359 710
Tillkommande utgifter	-472 970	-463 475
Markanläggningar	-545 973	-545 973
	- 7 936 814	- 7 369 158

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-558 042	-558 161
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-9 491
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	- 558 042	- 567 656

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 8 494 856	- 7 936 814
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	52 305 096	52 863 138
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	51 909 096	52 467 138
Mark	396 000	396 000

Taxeringsvärden

Småhus	80 206 000	63 568 000
Totalt taxeringsvärde	63 568 000	63 568 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 606 000</i>	<i>30 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 600 000</i>	<i>33 060 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	64 688	64 688
	64 688	64 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 688	64 688

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-38 812	-32 343
	- 38 812	- 32 343

Årets avskrivningar

Installationer	-6 469	-6 469
	- 6 469	- 6 469

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-45 281	-38 812
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 45 281	- 38 812

Restvärde enligt plan vid årets slut

	19 407	25 876
--	---------------	---------------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	87 000	87 000
Summa andra långfristiga fordringar	87 000	87 000

Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg.

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 155	999
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 155	999

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	29 142	26 448
Andra kortfristiga fordringar	0	1 595
Summa övriga fordringar	29 142	28 043

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 629	41 133
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 177	7 378
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 249	88 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 055	137 091

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 196	5 196
Bankmedel	2 625 721	2 616 160
Transaktionskonto	1 780 263	1 122 787
Summa kassa och bank	4 411 181	3 744 143

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	39 008 704	39 675 032
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-561 729	-681 132
Långfristig skuld vid årets slut	38 446 975	38 993 900

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2019-04-26	4 699 010,00	-4 664 664,00	34 346,00	0,00
STADSHYPOTEK		2018-06-01	8 863 600,00	-8 764 008,00	99 592,00	0,00
SBAB	0,66%	2019-04-26	0,00	4 664 664,00	69 000,00	4 595 664,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-06-01	7 697 414,00	0,00	78 148,00	7 619 266,00
SBAB	0,70%	2019-10-30	11 004 236,00	0,00	220 000,00	10 784 236,00
SWEDBANK	0,88%	2020-05-25	0,00	8 764 008,00	87 642,00	8 676 366,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-06-01	7 410 772,00	0,00	77 600,00	7 333 172,00
Summa			39 675 032,00	0,00	666 328,00	39 008 704,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 561 729 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 246 916 kr inom en 5-årsperiod efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	17 211	145 449
Ej reskontraförda leverantörsskulder	85 974	171 811
Summa leverantörsskulder	103 185	317 260

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	26 450	22 809
Summa skatteskulder	26 450	22 809

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	405	405
Skuld sociala avgifter och skatter	3 922	0
Avräkning hyror och avgifter	1 080	661
Summa övriga skulder	5 407	1 066

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	18 576	28 125
Upplupna elkostnader	4 005	3 602
Upplupna värmekostnader	38 810	50 904
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	53 639	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 650	6 414
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 539	422 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 219	531 474

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	60 751 000	60 751 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kungälv 2019-04-10

Ort och datum

Helena Benckert

Helena Benckert

Thomas Flodén

Thomas Flodén

Tomas Hansson

Tomas Hansson

Malin Andersson

Malin Andersson

Katarina Jakobsson

Katarina Jakobsson

Joakim Fuxén

Joakim Fuxén

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/4-2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Roger Karlsson

Roger Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Ulvar, org.nr 716444-4569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Ulvar för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 Tre Ulvar för år 2018 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

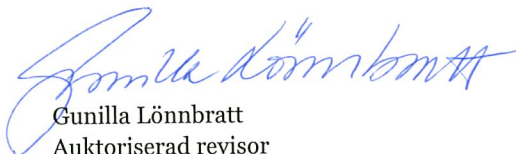
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

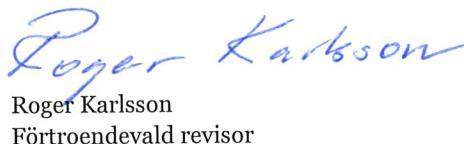
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 den 15/4 - 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Roger Karlsson
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.

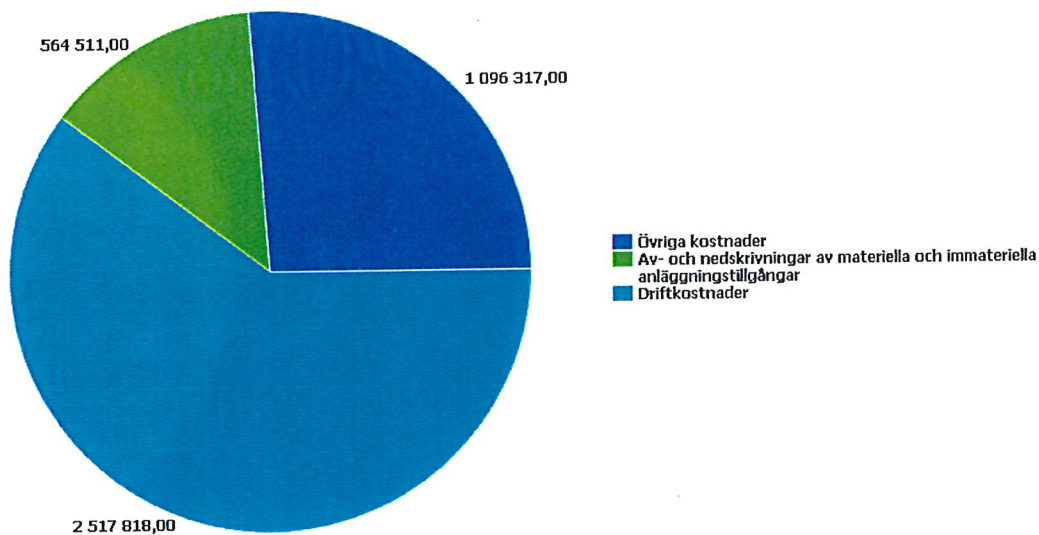
Riksbyggen förvaltar

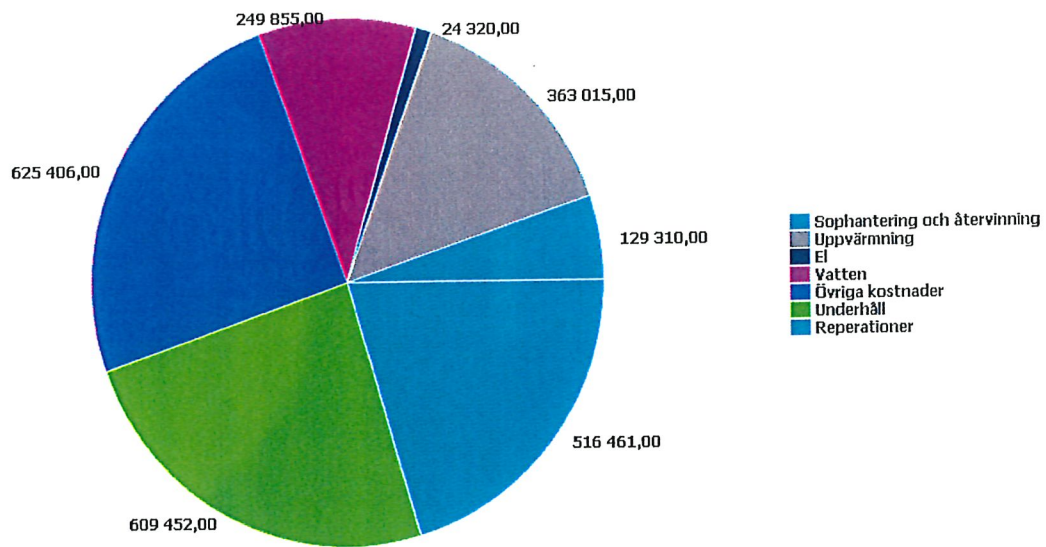
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 517 818	3 574 854
Övriga externa kostnader	470 469	477 393
Personalkostnader	188 782	106 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	564 511	574 125
Finansiella poster	437 067	546 558
Summa kostnader	4 178 647	5 279 145





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 skuldtyngd 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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Tre Ulvar 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860