

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Eriksbergsterrassen  
Org nr: 769614-3721



---

# 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.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eriksbergsterrassen  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 856 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 711 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 73:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 63 lägenheter. Fastigheten är uppförd 2008 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Maj på Malös gata 32-40 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Prionova.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
19	27	9	8	63

### Dessutom tillkommer:

Garage	MC
50	6

Total tomtarea 3 322 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 935 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 197 748 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 156 020 000 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.

Föreningen är ansluten till Eriksbergs Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:10m sopsugsanläggning med andelstal 1,438%.

Föreningen är också ansluten till Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:40, parkeringsplatser med andelstal 8,80%.

#### 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 129 tkr och planerat underhåll för 86 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Förebyggande underhåll-Assa Abloy	1 588 kr
Service utförd på ventilationsanläggning	84 098 kr

#### Föreningens underhållsplan

Underhållsplanen visar inte på några större åtgärder de kommande åren. En OVK besiktning utfördes under 2019 som medförde kostnader för justering av ventilationen. Vi kommer även att behöva byta ut tillufts spjäll i 1/3 av lägenheterna under 2020. Vi kommer även att behöva byta vattenmätarna i samtliga lägenheter då de upphör att fungera efter 10 år.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christel Englund	Ordförande	2021
Ove Bergendahl	Sekreterare	2021
Sören Hansen	Vice ordförande	2020
Stig-Arne Karlsson	Ledamot	2021
Arvo Haablahe	Ledamot	2020
Ola Perlbo Stolt	Ledamot	2020
Emma Kling	Ledamot Riksbyggen	Avgått under året
Johanna Blixt	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Alexander Kassay	Suppleant	2021
Vlatko Gicarevski	Suppleant	2020
Marie Hellström	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald	Stämman
Basak Kadiroglu	revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Yvonne Garshnek	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Anna Lindgren	Stämman
Kristina Henriksson	Stämman

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.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från (mars 2018) och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsfritt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Ordförande har ordet

### Ekonomi

Föreningen har en stark ekonomi. Det goda ränteläget som har varit har bidragit till det samt att styrelsen årligen ser över de avtal föreningen har. 2019 blev det elfte året i rad utan avgiftshöjningar. Föreningen har ett stort positivt kassaflöde vilket gjort att extraamortering på föreningens lån om totalt 2 Mkr har kunnat genomföras.

### Intresseföreningar

Styrelseledamöter har deltagit vid sammanträden och årsmöten i de samfälligheter där föreningen ingår och därmed har ekonomiska intressen.

Dessa är Eriksbergs Samfällighetsförening som äger och driver sopsugen och där Brf Eriksbersterrassen är delägare. Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening som äger och driver boende- och besöksparkering och där föreningen ingår.

### Medlemsinformation

I samband med att föreningen byter vattenmätare kommer vi att gå över från att göra individuell mätning av både varm och kallvatten till endast varmvatten.

Ändringen av varm/kallvatten mätare till varmvatten mätare minskar föreningens underhållskostnader i framtiden.

### Gården

Varje vår och höst planteras vår och höstblommor av gårdsgruppen i krukor som finns utanför varje uppgång på gården. Dessa är ett uppskattat inslag i vår trevliga gård.

### Gästlägenhet

Uthyrningen har omfattat 133 gästnätter under året.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 966	4 543	4 905	4 893	4 881
Resultat efter finansiella poster	-145	-776	-18	-136	-735
Årets resultat	-145	-776	-18	-136	-735
Resultat exklusive avskrivningar	1 710	1 078	1 834	1 718	1 118
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 180	548	1 346	1 268	688
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	89	89	82	76	72
Balansomslutning	226	228	230	231	232
Soliditet %	81	80	80	79	79
Likviditet %	287	325	292	222	160
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	674	618	674	674	674
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	374	376	320	333	356
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	360	355	320	325	356
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	126	163	164	159	233
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	571	496	428	346	279
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 143	7 480	7 649	7 818	7 986

**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 reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	182 490 000	2 945 034	-1 514 834	-776 855
Disposition enl. årsstämmobeslut			-776 855	776 855
Reservering underhållsfond		530 000	-530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 685	85 685	
Årets resultat				-144 942
Vid årets slut	182 490 000	3 389 349	-2 736 004	-144 942

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 291 689
Årets resultat	-144 942
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 685
<b>Summa</b>	<b>-2 880 945</b>
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 880 945</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 966 034	4 543 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 206	78 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 042 240</b>	<b>4 622 177</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 221 156	-2 231 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 029	-221 013
Personalkostnader	Not 6	-155 641	-126 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 855 751	-1 855 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 446 577</b>	<b>-4 435 086</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>595 663</b>	<b>187 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 024	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 452	502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-749 080	-967 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-740 854</b>	<b>-963 946</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-144 942</b>	<b>-776 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-144 942</b>	<b>-776 855</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	223 369 053	225 192 005
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	71 442	104 241
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>223 440 495</b>	<b>225 296 246</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	31 500	31 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>223 471 995</b>	<b>225 327 746</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	73
Övriga fordringar		3 112	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 607	111 007
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 719</b>	<b>111 112</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 866 656	3 090 376
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 866 656</b>	<b>3 090 376</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 959 375</b>	<b>3 201 488</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>226 431 369</b>	<b>228 529 234</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	182 490 000	182 490 000	
Fond för yttre underhåll	3 389 349	2 945 034	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>185 879 349</b>	<b>185 435 034</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 736 003	-1 514 834	
Årets resultat	-144 942	-776 855	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 880 945</b>	<b>-2 291 689</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>182 998 404</b>	<b>183 143 345</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 394 800	44 394 800
Övriga långfristiga skulder		6 000	6 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 400 800</b>	<b>44 400 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		127 217	193 811
Skatteskulder		143 140	143 939
Övriga skulder		60 430	62 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	701 379	585 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 032 166</b>	<b>985 089</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>226 431 369</b>	<b>228 529 234</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
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-10
Anslutningsavgifter	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*M*

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 999 768	3 670 686
Hyror, garage	527 060	479 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 900	7 020
Rabatter	-100	0
Vattenavgifter	186 040	159 194
Elavgifter	255 166	226 895
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 966 034</b>	<b>4 543 315</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	65 717	54 297
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	5
Övriga rörelseintäkter	10 312	24 200
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>76 206</b>	<b>78 862</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-85 685	-125 163
Reparationer	-128 526	-173 353
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 856	-72 316
Samfällighetsavgifter	-30 832	-75 515
Försäkringspremier	-87 628	-75 530
Kabel- och digital-TV	-96 057	-77 769
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 219	-4 019
Obligatoriska besiktningar (OVK samt Hissbesiktning)	-224 643	-68 077
Övriga utgifter, köpta tjänster	-46 290	-14 997
Snö- och halkbekämpning	-19 633	-26 185
Förbrukningsinventarier	-43 137	-25 907
Vatten	-153 534	-174 411
Fastighetsel	-426 892	-492 962
Uppvärmning	-472 297	-466 108
Förvaltningsarvode drift	-331 627	-360 891
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 221 156</b>	<b>-2 231 454</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-9 963	-15 467
Studieverksamhet	0	-1 400
Förvaltningsarvode administration	-125 041	-120 316
IT-kostnader	-8 739	-10 676
Styrelsearvode	-5 906	-2 276
Arvode, yrkesrevisorer	-18 173	-16 767
Övriga förvaltningskostnader	-3 770	0
Kreditupplysningar	-900	-2 129
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 667	-14 627
Kontorsmateriel	-3 435	-2 171
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 500
Medlems- och föreningsavgifter	-3 780	-3 780
Serviceavgifter	-10 061	-10 204
Köpta tjänster	-6 250	-6 250
Konsultarvoden	0	-8 400
Bankkostnader	-2 645	-2 050
Övriga externa kostnader	-1 700	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-214 029</b>	<b>-221 013</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-93 910	-80 020
Övriga ersättningar	0	-1 896
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 270	-19 340
Övriga kostnadsersättningar	0	-659
Sociala kostnader	-31 461	-24 953
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-155 641</b>	<b>-126 868</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 751 445	-1 751 445
Avskrivning Byggnadsinventarier	-17 650	-17 650
Avskrivning Markanläggningar	-36 138	-36 138
Avskrivning Anslutningsavgifter	-17 719	-17 719
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 799	-32 799
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 855 751</b>	<b>-1 855 751</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-749 080	-964 932
Övriga räntekostnader	0	-2 540
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-749 080</b>	<b>-967 472</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	202 000 000	202 000 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Tillkommande utgifter	353 000	353 000
Anslutningsavgifter	354 375	354 375
Markanläggning	361 383	361 383
	<b>235 068 758</b>	<b>235 068 758</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>235 068 758</b>	<b>235 068 758</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 379 053	-7 627 608
Anslutningsavgifter	-176 648	-158 928
Tillkommande utgifter	-176 500	-158 850
Markanläggningar	-144 552	-108 414
	<b>- 9 876 753</b>	<b>- 8 053 800</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 751 445	-1 751 446
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-17 719	-17 719
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 650	-17 650
Årets avskrivning markanläggningar	-36 138	-36 138
	<b>-1 822 952</b>	<b>- 1 822 953</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-11 699 705**      **- 9 876 753****Restvärde enligt plan vid årets slut****223 369 053**      **22 192 005****Varav**

Byggnader	190 869 502	192 620 947
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	160 008	177 728
Tillkommande utgifter	158 850	176 500
Markanläggningar	180 693	216 831



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	318 575	318 575
	<b>318 575</b>	<b>318 575</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>318 575</b>	<b>318 575</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-214 334	-181 535
	<b>- 214 334</b>	<b>- 181 535</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-32 799	-32 799
	<b>- 32 799</b>	<b>- 32 799</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-247 133	-214 334
	<b>- 247 133</b>	<b>- 214 334</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 247 133</b>	<b>- 214 334</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>71 442</b>	<b>104 241</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	71 442	104 241

**Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 500	31 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 269	87 628
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 379
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>89 607</b>	<b>111 007</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 520 268	2 514 901
Transaktionskonto	1 346 387	575 475
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 866 656</b>	<b>3 090 376</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	42 394 800	44 394 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>42 394 800</b>	<b>44 394 800</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,45%	2019-02-20	17 170 000,00	-16 170 000,00	1 000 000,00	0,00
NORDEA	2,45%	2019-03-20	11 670 000,00	-10 670 000,00	1 000 000,00	0,00
NORDEA	0,95%	2022-03-16	0,00	10 670 000,00	0,00	10 670 000,00
SWEDBANK	2,45%	2023-12-21	15 554 800,00	0,00	0,00	15 554 800,00
NORDEA	1,30%	2024-02-21	0,00	16 170 000,00	0,00	16 170 000,00
<b>Summa</b>			<b>44 394 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>42 394 800,00</b>

\*Senast kända räntesatser

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	46 579	135 885
Upplupna elkostnader	43 149	70 131
Upplupna vattenavgifter	12 500	11 647
Upplupna värmekostnader	58 519	108 618
Upplupna revisionsarvoden	17 079	17 078
Upplupna styrelsearvoden	5 906	2 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 584	7 446
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	398 063	231 691
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>701 379</b>	<b>585 040</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	51 510 000	51 510 000

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-03-18  
Ort och datum

Christel Englund  
Christel Englund

Ove Bergendahl  
Ove Bergendahl

Sören Hansen  
Sören Hansen

Stig-Arne Karlsson  
Stig-Arne Karlsson

Arvo Haablahe  
Arvo Haablahe

Ola Perlbo Stolt  
Ola Perlbo Stolt

Johanna Blixt  
Johanna Blixt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-22

Anders Nilsson  
Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

Bazak Kadiroglu  
Bazak Kadiroglu  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen, org.nr 769614-3721

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen för år 2019.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar 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 revisionssed 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 Eriksbergsterrassen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

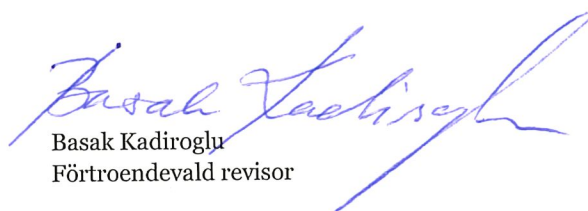
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Göteborg den 22 april 2020



Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor



Basak Kadiroglu  
Förtroendevald revisor

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Eriksbergsterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Eriksbergsterrassen 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)





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860