

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Ångaren Artemis  
Org nr: 769608-4800



---

# 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 stadgenlig 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

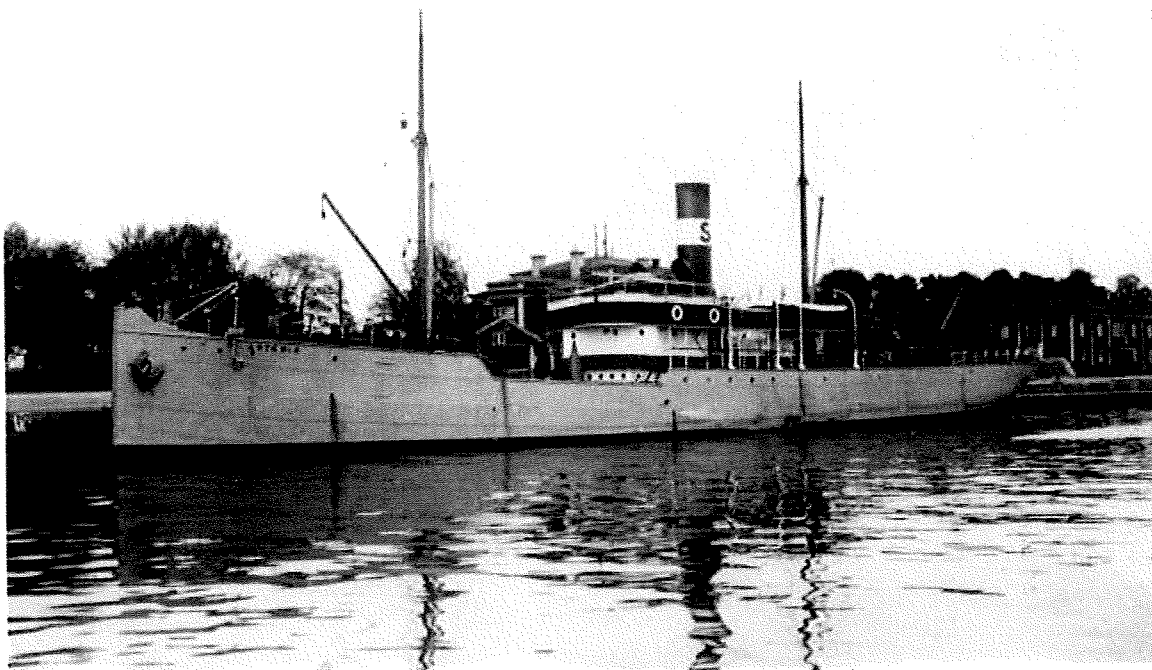
Styrelsens ord .....	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Nyckeltal

Ordlista





## **S/S ARTEMIS**

Byggd 1893 av A McMillan & Son, Dumbarton, Skottland.

Varvsnummer. 319.

Dimensioner. 62,81 x 9,15 x ? m.

BRT/ NRT/ DWT 761/ 559/ 915.

Maskineri. Ångmaskin.

Effekt. 700 IHK.

Levereras som **S/S SEAGULL** till Charles F Leach, London, England.

1898 köps av Ångfartygs AB Södra Sverige, Stockholm.

Omdöps till **S/S ARTEMIS**.

Övertas 1909 av Stockholms Rederi Ab Svea, Stockholm.

Trafikerar linjen Göteborg - Stockholm - Gävle - Härnösand.

4 december 1938 förliser fartyget i Öresund efter en kollision med danska fartyget SLEIPNER. Besättningen på ARTEMIS räddades.

# Styrelsens ord

## Möten

Coronan har under 2020 påverkat oss alla i vardagen och även föreningens mötesverksamhet.

Årsmötet avhölls den 9 juni med stöd av poströstning och fysisk stämma på vår innergård. Vårens arbetsdag fick ställas in medan höstens arbetsdag genomfördes under försiktiga former. Extrastämma avhölls den 25 februari där beslut fattades om att beställa installation av 30 laddboxar för elbilar. Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten samt en styrelsekonferens. Därutöver har styrelseledamöter haft diverse löpande kontakter om vår fastighet med Riksbyggen samt årligt utvärderingsmöte i enlighet med föreningens förvaltningsavtal.

## Några väsentliga beslut och händelser

### Utökad medlemsinfo på föreningens portal

- Efter beslut på vår årliga styrelsekonferens har informationsbrev börjat sändas ut digitalt via mail till medlemmarna. All viktig information har lagts in på ”Mitt Riksbyggen”. Där finns också föreningens stadgar och stämmoprotokoll. I det samlade dokumentet ”Boendeinformation” finns svar på det mesta som berör boendet i vår förening.

### Teknisk förvaltning och något om försäkringsfrågor vid vattenskada

- Översyn av fastighetens värmesystem har påbörjats.
- OVK-besiktning av lägenheternas ventilation har genomförts
- Schemalagda brandsyner har genomförts och dokumenterats.
- Laddboxar för elbilar har installerats och vi har fått 450 tkr i bidrag från Naturvårdsverket.
- Filter till tilluftsventilerna för alla lägenheter har beställts.
- En familj drabbades helt utan egen förskyllan av vattenskada på sitt köksgolv p g a stopp i underliggande avloppstam varvid vatten rann ut genom rörskarv under diskbank och över köksgolvet. Kostnadmässigt drabbas föreningen av utrednings-, rivnings- och uttorkningskostnader medan den boende drabbas av kostnader för byte av parkettgolvet och dessutom väldigt stora besvär. Vid reglering via regelverk och försäkringar har föreningen en självrisk på ca 45 000 kr och boende har ofta självrisk på 3000 kr.
  - o Då speciellt vattenskador innebär stora besvär och kostnader för både boende och förening är det viktigt att vi alla hjälps åt och gör vad som är rimligt i förebyggande syfte.

### Föreningens ekonomi

- Styrelsen har upprättat ekonomiska riktlinjer som syftar till långsiktig ekonomisk stabilitet för föreningen vilket bl.a. innebär att vi söker dela upp lånen i tre delar med olika löptider.
- Månadsavgiften baseras på att vi både skall kunna amortera och sätta av pengar till framtida underhåll. Nu när räntan är låg anser vi det vara klokt att amortera i syfte att succesivt minska våra fastighetslån inför förmodade framtida räntehöjningar. Vi gör också rekommenderad avsättning till yttre underhållsfond.
- I mars 2020 beslutades att lägga om lån på 23 mkr, samtidigt gjordes amortering om 2 mkr.
- Inför 2021 har styrelsen för avsikt att amortera ytterligare ca 2 mkr på lån som förfaller mars 2021. I budget för 2021 beslutades att avsätta 880 tkr till yttre underhållsfond och höja årsavgiften med 2%.

### Andrahandsuthyrning, gästlägenheten, garageplatser och nya medlemmar

- Vid andrahandsuthyrning tar vi stadgeenligt ut en årsavgift på 10% av prisbasbeloppet för varje ansökan.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 48 nätter (2019 var det 63 nätter)
- Vid årsskiftet hade vi 7 medlemmar i kö till garageplats och ytterligare 5 som söker en andra plats.
- Vi hade 5 platser anslutna till laddbox för elbil.
- 4 lägenheter har bytt ägare.

Styrelsen tackar boende för gott engagemang under året och hälsar våra nya hjärtligt välkomna till RB Brf Ångaren Artemis.

2021-01-13  
Åke Nilsson

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ångaren Artemis  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre räntekostnader och lägre förvaltningskostnader bl a. Föreningen har amorterat 2 000 tkr på sina lån, vilket bidragit till lägre räntekostnader. Investering i Laddbox installationer i garaget, med avdrag för Naturvårdsverket bidrag till föreningen, har anskaffats för netto totalt 439 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 399 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår så ekonomin blir långsiktigt hållbar.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sannegården 42:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter samt 47 garage och 5 extra förråd. Byggnaderna är uppförda 2006-2007 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastigheternas adress är Ångaren Ernas gata 7-13 samt Ångaren Indias gata 8-12 i Göteborg.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning till sammans med Brf Ångaren India. Fördelningen i gemensamhetsanläggningen är 57% Brf Ångaren India, 43% RB Brf Ångaren Artemis.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam och försäkringen omfattar fastighetsförsäkring, skadedjursförsäkring, företagsförsäkring, förmögenhetsbrottförsäkring, tjänstereseförsäkring, trafikskadetjänst. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

AK

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
2 r o k	14
3 r o k	31
4 r o k	9
5 r o k	3
<b>Totalt</b>	<b>57</b>

samt 1 gästlägenhet

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Extra förråd	5	
Garageplatser	47	30 platser med laddbox, men förberett för samtliga 47.

Total bostadsarea	5 430 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	4 256 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	181 049 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 049 000 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 har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hissar	Kone AB
Hissar, besiktning	Inspecta
Garageport	Assa Abloy
Kommunikationsoperatör	ITUX

AK

### 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 349 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 862 tkr (159 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, sek
Gemensamma utrymmen, sand sandlåda	11 063
Gemensamma utrymmen, utbyte vvc pump	20 912

AK



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>
Åke Nilsson	Ordförande	2021
Peter Ackerfors	Sekreterare	2022
Stefan Fredrickson	Ledamot	2022
Magnus Fredriksson-avgått 2020 09 30 flyttat	Ledamot	2021
Kristian Spasic	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Leif Gustafsson	Suppleant	2022
Hans Larsson-Ljungblad	Suppleant	2021
Ralph Ahlquist	Suppleant	2022
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Thomas Adelbratt	Förtroendevald revisor	2021
Arthur Kozak BoRevision AB	Extern revisor	2021
Malin Johannesson BoRevision AB	Extern revisor, suppleant	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eva Adelbratt, sammankallande	2021
Anna-Lena Westlin	2021

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året registrerat sig för moms på el IMD i lägenheterna enligt lagkrav.  
Laddboxinstallation har genomförts efter extra stämmobeslut.  
Styrelsen har under året beslutat amortera 2 000 000 kr på föreningens lån.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 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 2021 01 01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

AK

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 427	5 335	5 153	5 242	5 234
Årets resultat	817	489	358	-2 554	-125
Resultat exklusive avskrivningar	2 399	2 071	1 940	-972	1 457
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 537	1 216	1 360	-1 552	877
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	159	157	107	107	107
Balansomslutning	194 659	195 872	197 216	201 781	204 336
Soliditet %	70	69	68	67	67
Likviditet %	18	17	524	187	815
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	856	839	823	823	823
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	327	347	347	801	279
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	321	321	280	306	269
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	85	96	127	220	280
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	549	396	266	172	561
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 681	11 050	11 418	11 786	12 284

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

AK

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 685 000	0	0	2 153 654	-3 357 288	489 751
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					489 751	-489 751
Reservering underhållsfond				862 000	-862 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-31 974	31 974	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						816 735
Vid årets slut	135 685 000	0	0	2 983 680	-3 697 563	816 735

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 867 537
Årets resultat	816 735
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-862 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 974
<b>Summa</b>	<b>-2 880 828</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 880 828

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

*PK*

# Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	5 324 970	5 230 989	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 322	104 030	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 427 292</b>	<b>5 335 019</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-1 773 975	-1 888 676	
Övriga externa kostnader	Not 5	-706 700	-777 479	
Personalkostnader	Not 6	-92 579	-91 893	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 581 977	-1 581 977	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 155 230</b>	<b>-4 340 025</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 272 061</b>	<b>994 995</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 208	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 482	6 152	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-461 808	-519 604	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-455 326</b>	<b>-505 244</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>816 735</b>	<b>489 751</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>816 735</b>	<b>489 751</b>	

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	190 115 191	191 697 168
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	438 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 553 941</b>	<b>191 697 168</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	85 500	85 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 500</b>	<b>85 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 639 441</b>	<b>191 782 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 979	254
Övriga fordringar	Not 15	4 020	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	225 667	254 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>249 666</b>	<b>255 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 770 247	3 834 202
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 770 247</b>	<b>3 834 202</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 019 913</b>	<b>4 089 397</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>194 659 354</b>	<b>195 872 065</b>

AK

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	135 685 000	135 685 000	
Fond för yttre underhåll	2 983 680	2 153 654	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>138 668 680</b>	<b>137 838 654</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 697 563	-3 357 288	
Årets resultat	816 735	489 751	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 880 828</b>	<b>-2 867 537</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>135 787 852</b>	<b>134 971 117</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 000 000	37 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder	Not 19	114 717	79 937
Skatteskulder	Not 20	133 849	193 075
Övriga skulder	Not 21	2 836	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	620 100	627 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 871 502</b>	<b>23 900 948</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>194 659 354</b>	<b>195 872 065</b>

AK

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	816 735	489 751
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 581 977	1 581 977
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 398 712</b>	<b>2 071 728</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 529	56 269
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-29 446	165 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 374 795</b>	<b>2 293 990</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i installationer laddboxar	-438 750	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-438 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-63 955</b>	<b>293 990</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 834 202</b>	<b>3 540 212</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 770 247</b>	<b>3 834 202</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta, se notförteckning.		

# 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
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AK



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 647 444	4 556 364
Hyror, lokaler	33 783	21 465
Hyror, garage	423 000	423 000
Elavgifter	220 743	230 160
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 324 970</b>	<b>5 230 989</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	21 624	17 986
Fakturerade kostnader	78 002	83 253
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	2 700	2 793
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>102 322</b>	<b>104 030</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-31 975	-146 643
Reparationer	-348 683	-343 571
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 943	-118 979
Försäkringspremier	-42 893	-41 845
Kabel- och digital-TV	-75 636	-72 557
Återbäring från Riksbyggen	0	9 300
Obligatoriska besiktningar	-40 453	-8 243
Övriga utgifter, köpta tjänster	-35 051	-12 298
Snö- och halkbekämpning	-9 475	-43 359
Förbrukningsinventarier	-581	-13 785
Vatten	-149 781	-150 680
Fastighetsel	-371 224	-357 913
Uppvärmning	-450 248	-490 535
Sophantering och återvinning	-96 033	-80 557
Förvaltningsarvode drift	0	-17 011
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 773 975</b>	<b>-1 888 676</b>

PK

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fritidsmedel	-9 954	-4 539
Förvaltningsarvode administration	-624 063	-688 145
Lokalkostnader	-4 000	-3 000
IT-kostnader	-15 117	-15 649
Styrelsearvode	-8 545	-563
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 156	-23 700
Kreditupplysningar	-2 318	-1 230
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 625	-8 604
Kontorsmateriel	-3 150	-4 398
Telefon och porto	-1 386	-1 420
Medlems- och föreningsavgifter	-2 436	-3 480
Bankkostnader	-3 800	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 400	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-706 700</b>	<b>-777 479</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-72 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 135	-5 770
Sociala kostnader	-14 444	-16 123
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-92 579</b>	<b>-91 893</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 581 977	-1 581 977
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 581 977</b>	<b>-1 581 977</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 208
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>8 208</b>

AK

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 481	6 138
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	14
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 482</b>	<b>6 152</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-460 626	-519 570
Övriga räntekostnader	-1 182	-34
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-461 808</b>	<b>-519 604</b>

## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	181 400 000	181 400 000
Mark	20 837 000	20 837 000
	<b>202 237 000</b>	<b>202 237 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>202 237 000</b>	<b>202 237 000</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-10 539 832	-8 957 856
	<b>-10 539 832</b>	<b>-8 957 856</b>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 581 977	-1 581 977
	<b>-1 581 977</b>	<b>-1 581 977</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-12 121 809</b>	<b>-10 539 833</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>190 115 191</b>	<b>191 697 167</b>

### Varav

Byggnader	169 278 191	170 860 167
Mark	20 837 000	20 837 000

### Taxeringsvärden

Bostäder	177 000 000	177 000 000
Lokaler	4 049 000	4 049 000

### Totalt taxeringsvärde

	<b>181 049 000</b>	<b>181 049 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>103 049 000</i>	<i>103 049 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 000 000</i>	<i>78 000 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier, verktyg och Installationer	438 750	0
	<b>438 750</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>438 750</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, laddboxar	438 750	0

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>85 500</b>	<b>85 500</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	300	254
Kundfordringar	19 679	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>19 979</b>	<b>254</b>

## Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 020	400
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 020</b>	<b>400</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 508	42 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 909	18 909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 250	192 739
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>225 667</b>	<b>254 541</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 316 589	2 860 108
Transaktionskonto	1 453 658	974 094
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 770 247</b>	<b>3 834 202</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	58 000 000	60 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 000 000	-23 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-03-30	23 000 000,00	-21 000 000,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK**	1,09%	2021-03-30	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
SBAB	0,67%	2022-02-14	0,00	21 000 000,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,51%	2023-09-30	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>60 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>58 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 22 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har amorteringsfria lån.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	114 717	79 937
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>114 717</b>	<b>79 937</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	133 849	193 075
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>133 849</b>	<b>193 075</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	2 836	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 836</b>	<b>0</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 317	19 744
Upplupna elkostnader	35 218	36 031
Upplupna vattenavgifter	24 000	24 000
Upplupna värmekostnader	67 382	68 654
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 183	436 507
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>620 100</b>	<b>627 936</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	66 700 000	66 700 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

AK

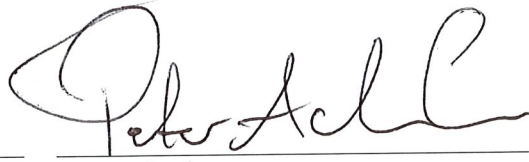
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021 03 01

Ort och datum



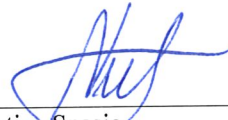
Åke Nilsson



Peter Ackerfors



Stefan Fredrickson



Kristian Spasic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/3 - 2021



Arthur Kozak  
Extern revisor, BoRevision AB



Thomas Adelbratt  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis, org.nr. 769608-4800

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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 att avveckla verksamheten.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

AK



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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 2 / 3 2021



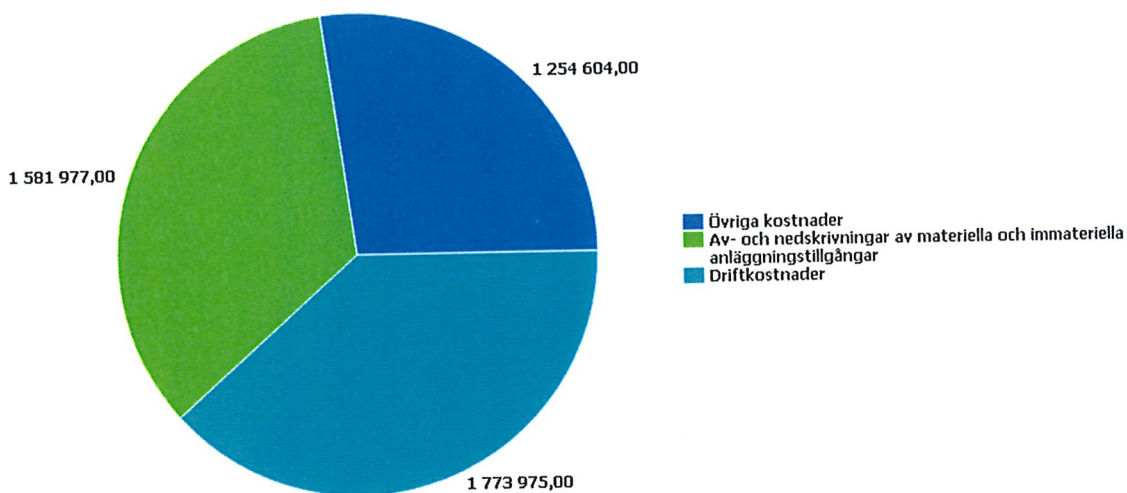
Arthur Kozak  
BoRevision AB



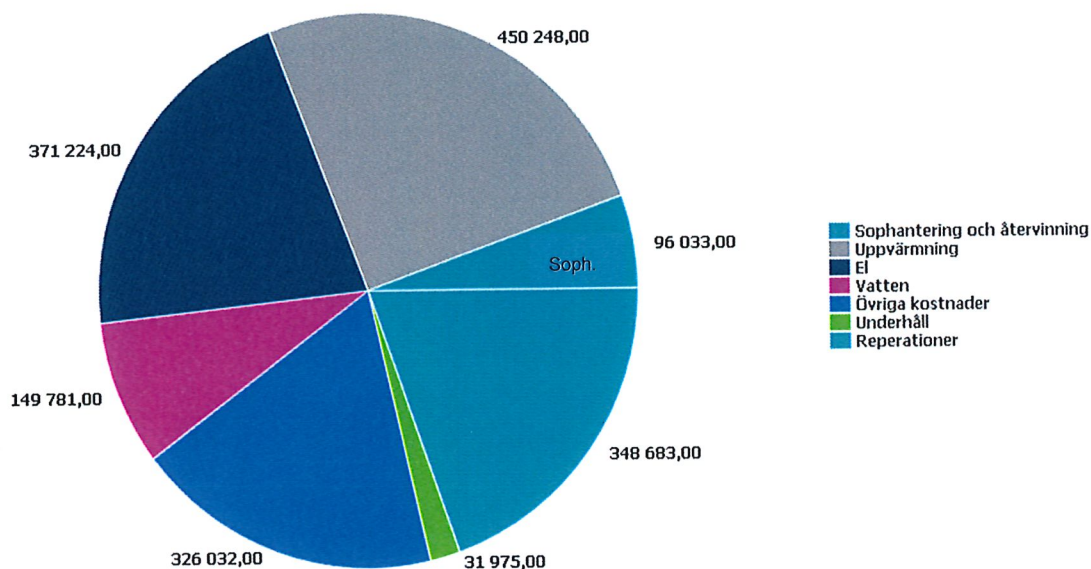
Thomas Adelbratt  
Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 773 975	1 888 676
Övriga externa kostnader	706 700	777 479
Personalkostnader	92 579	91 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 581 977	1 581 977
Finansiella poster	455 326	505 244
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 610 556</b>	<b>4 845 268</b>



## Driftkostnadsfördelning



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 5430 m<sup>2</sup>

Belopp i kr	kr/m <sup>2</sup>	
	2020	2019
Underhåll	6	27
Reparationer	65	63
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och Digital TV	14	14
Trädgårdsskötsel	3	3
Återbäring från Riksbyggen	0	-2
Obligatoriska besiktningar	7	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	2
Snö- och halkbekämpning	2	8
Förbrukningsmaterial	1	2
Vatten	28	28
El	68	66
Fjärrvärme	84	90
Sophantering och återvinning	18	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>327</b>	<b>348</b>

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

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

## Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Ångaren Artemis

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Ångaren Artemis i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

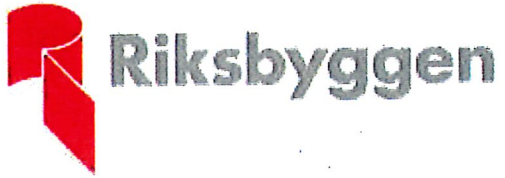
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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