

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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 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

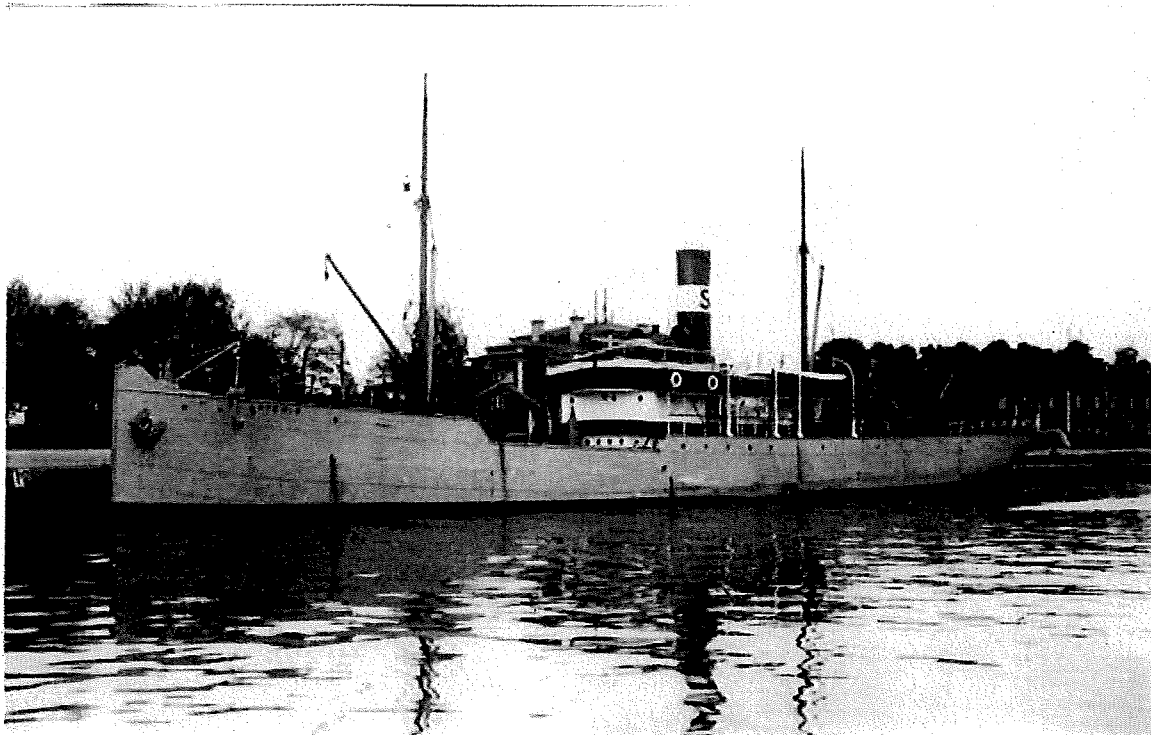
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





## **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

Coronapandemin har även under 2021 påverkat oss alla i vardagen och även föreningens mötesverksamhet. Årsstämman avhölls den 17 maj genom poströstning. Föreningen har under året haft två gemensamma arbetsdagar där vi i april planterade vackra rosor och perenner och fyllde på rabatterna med jord mm. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten samt en styrelsekonferens. Därutöver har styrelseledamöter haft diverse löpande kontakter om vår fastighet med Riksbyggen och årligt utvärderingsmöte där även förhandlingar har inletts om nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen.

## Några väsentliga beslut och händelser

### Fortsatt focus på medlemsinfo

Styrelsen har genom enkät till medlemmarna undersökt hur boende tar till sig information som ligger på "Mitt Riksbyggen" och via våra informationsbrev som e-post och i pappersform. Informationsbrev som går till nyinflyttade och Boendeinformation för alla medlemmar har uppdaterats. Infobreven till boende har fått ny layout och har därmed också förhoppningsvis blivit lite mer lättillgängliga och trevligare. All viktig information om vår gemensamt ägda fastighet och vårt boende finns på "Mitt Riksbyggen." Där finns också föreningens stadgar och stämmoprotokoll. Den tidigare hemsidan är borttagen.

### Teknisk förvaltning och underhåll

- Översyn av fastighetens värmesystem gjordes under våren.
- Schemalagda brandsyner har genomförts fortlöpande och dokumenterats.
- Trädgårdsmöbel har köpts in och nytt serviceavtal gällande hissar har tecknats.
- Belysningen i garaget har bytts ut till energibesparande armaturer som dessutom ger betydligt bättre ljus.
- Alla yttertak har besiktigats. Smärre åtgärder skall göras under 2022 men inom 5–8 år planeras för byte av takbeläggning – medel för detta finns avsatta i underhållsfonden.
- Vissa lås måste bytas p g a stulna nycklar under juletid och har beställts.
- Fogar mellan plattor mm runt källarsockel liksom slipning av våra trappor planeras att utföras 2022

### Håll koll på vattenskador mm

- Påminner boende om att regelbundet byta filter till tilluftsventilerna som är bakom värmeelementen och särskilt lägenhetsinnehavares ansvar för att undvika vattenskador från tvätt och köksutrustning och till dessa kopplade slangar för vatten och avlopp. Vattenskador innebär stora besvär och kostnader för både boende och förening, därför 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. Våra tre fastighetslån har olika löptider. Månadsavgiften baseras på att vi skall ha pengar till driften och amortering samt rekommenderad avsättning till fond för framtida underhåll. Vi har också ansett det vara klokt att amortera rejält vid lågt ränteläge i syfte att succesivt minska våra fastighetslån inför framtida räntehöjningar. Under 2021 har vi amorterat 2 mkr på fastighetens lån.
- I budget för 2022 har styrelsen beslutat att amortera ytterligare 3 mkr och ha oförändrade månadsavgifter.

### Gästlägenheten - garageplatser - nya medlemmar

- Gästlägenheten har varit uthyrd 64 nätter (2020; 48 nätter, 2019; 63 nätter)
- Föreningen har 47 garageplatser som alla är uthyrda. Vid årsskiftet fanns en kö till bilplats från 5 boende och ytterligare 5 söker plats för en andrabil. 7 av våra boende hyr plats för laddning av elbil.
- 7 lägenheter i föreningen har bytt ägare under året.

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

2022-01-15

Åke Nilsson Ordförande

AK

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ångaren Artemis  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare bättre räntevillkor vid senaste låneomläggningen och lägre förvaltningskostnader bl a.

Föreningen har amorterat 2 000 tkr på sina lån, vilket bidragit till lägre räntekostnader.

Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 20%.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 17% till 18%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 626 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 295 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sannegården 42:1 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 57 lägenheter samt 47 garage och 5 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 tillsammans med Brf Ångaren India. Fördelningen i gemensamhetsanläggningen är 56,4 % Brf Ångaren India, 43,6 % 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

Total tomtarea

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
Gareageport	Assa Abloy
Kommunikationsoperatör	ITUX

### 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 371 tkr och planerat underhåll för 116 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 880 tkr (162 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
Installationer	24 200
Garage och p-platser	91 300

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Nilsson	Ordförande	2023
Peter Ackerfors	Sekreterare	2022
Stefan Fredrickson	Ledamot	2022
Hans Larsson Ljungblad	Ledamot	2023
Kristian Spasic	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Zetterholm	Suppleant	2023
Leif Gustafsson	Suppleant	2022
Ralph Ahlquist	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak BoRevision AB	Auktoriserad revisor	2022
Thomas Adelbratt	Förtroendevald revisor	2022

#### Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Adelbratt	2022
Roger Malmberg	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat amortera 2 000 000 kr på föreningens lån.

AK

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %. Garageplatser höjdes med 50 kr/ mån from 2021-01-01.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 873 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 507	5 427	5 335	5 153	5 242
Årets resultat	669	817	489	358	-2 554
Resultat exklusive avskrivningar	2 295	2 399	2 071	1 940	-972
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 415	1 537	1 216	1 360	-1 552
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	162	159	157	107	107
Balansomslutning	193 314	194 659	195 872	197 216	201 781
Soliditet %	71	70	69	68	67
Likviditet %	20	18	17	524	187
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	873	856	839	712	823
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	383	327	347	347	801
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	362	321	321	280	306
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	64	85	96	127	220
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	690	549	396	266	172
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 313	10 681	11 050	11 418	11 786

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

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

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

AK



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 685 000	0	0	2 983 680	-3 697 563	816 735
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					816 735	-816 735
Reservering underhållsfond				880 000	-880 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-115 500	115 500	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						669 135
<b>Vid årets slut</b>	<b>135 685 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 748 180</b>	<b>-3 645 328</b>	<b>669 135</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 880 828
Årets resultat	669 135
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-880 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 500
<b>Summa</b>	<b>-2 976 193</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 976 193**

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

AK

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 440 629	5 324 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 291	102 322
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 506 920</b>	<b>5 427 292</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 078 650	-1 773 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-703 500	-706 700
Personalkostnader	Not 6	-93 361	-92 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 625 852	-1 581 977
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 501 363</b>	<b>-4 155 230</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 005 557</b>	<b>1 272 061</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 208	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 676	6 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-349 306	-461 808
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-336 422</b>	<b>-455 326</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>669 135</b>	<b>816 735</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>669 135</b>	<b>816 735</b>

AK

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	188 533 214	190 115 191
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	394 875	438 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 928 089</b>	<b>190 553 941</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>189 013 589</b>	<b>190 639 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 236	19 979
Övriga fordringar	Not 15	4 722	4 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	271 072	225 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>277 029</b>	<b>249 666</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 023 686	3 770 247
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 023 686</b>	<b>3 770 247</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 300 716</b>	<b>4 019 913</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>193 314 305</b>	<b>194 659 354</b>

AK

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<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	3 748 180	2 983 680	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>139 433 180</b>	<b>138 668 680</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 645 328	-3 697 563	
Årets resultat	669 135	816 735	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 976 193</b>	<b>-2 880 828</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>136 456 988</b>	<b>135 787 852</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 000 000	36 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder	Not 19	211 867	114 717
Skatteskulder	Not 20	12 116	133 849
Övriga skulder	Not 21	-3 335	2 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	636 669	620 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 857 317</b>	<b>22 871 502</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>193 314 305</b>	<b>194 659 354</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	669 135	816 735
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 625 852	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>2 294 987</b>	<b>2 398 712</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 363	5 529
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-14 184	-29 446
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 253 439</b>	<b>2 374 795</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i installationer laddboxar	0	-438 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-438 750</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>253 439</b>	<b>-63 955</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 770 247</b>	<b>3 834 202</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 023 686</b>	<b>3 770 247</b>

## Uppllysning om betalda räntor

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
Installationer (laddboxar)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AK

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 740 444	4 647 444
Hyror, lokaler	36 828	33 783
Hyror, garage	451 200	423 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-363	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-156	0
Elavgifter	212 676	220 743
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 440 629</b>	<b>5 324 970</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	22 959	21 624
Fakturerade kostnader	36 669	78 002
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Övriga rörelseintäkter	6 665	2 700
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>66 291</b>	<b>102 322</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-115 500	-31 975
Reparationer	-371 433	-348 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 653	-121 943
Försäkringspremier	-50 508	-42 893
Kabel- och digital-TV	-77 126	-75 636
Återbäring från Riksbyggen	7 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 278	0
Serviceavtal	-19 763	0
Obligatoriska besiktningar	-11 727	-40 453
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 384	-35 051
Snö- och halkbekämpning	-39 259	-9 475
Drift och förbrukning, övrigt	-1 976	0
Förbrukningsinventarier	-30 554	-581
Vatten	-157 637	-149 781
Fastighetsel	-380 547	-371 224
Uppvärmning	-559 012	-450 248
Sophantering och återvinning	-82 592	-96 033
Förvaltningsarvode drift	-39 702	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 078 650</b>	<b>-1 773 975</b>

AK

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-4 034	-9 954
Förvaltningsarvode administration	-631 535	-624 063
Lokalkostnader	0	-4 000
IT-kostnader	-10 680	-15 117
Styrelsearvode	-10 670	-8 545
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 189	-4 156
Kreditupplysningar	0	-2 318
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 090	-10 625
Kontorsmateriel	-4 567	-3 150
Telefon och porto	-699	-1 386
Medlems- och föreningsavgifter	-3 480	-2 436
Köpta tjänster	-466	0
Bankkostnader	-2 390	-3 800
Övriga externa kostnader	-700	-1 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-703 500</b>	<b>-706 700</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-73 600	-72 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 515	-6 135
Sociala kostnader	-14 246	-14 444
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 361</b>	<b>-92 579</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 581 977	-1 581 977
Avskrivning Installationer	-43 875	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 625 852</b>	<b>-1 581 977</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 208	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 208</b>	<b>0</b>

AK

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 566	6 481
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	1
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 676</b>	<b>6 482</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-348 062	-460 626
Övriga räntekostnader	-1 244	-1 182
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-349 306</b>	<b>-461 808</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-12 121 809	-10 539 832
	<b>-12 121 809</b>	<b>-10 539 832</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>-13 703 786</b>	<b>-12 121 809</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>188 533 214</b>	<b>190 115 191</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	167 696 214	169 278 191
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>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	103 049 000	103 049 000
--	-------------	-------------

varav mark

	78 000 000	78 000 000
--	------------	------------

AK

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, laddboxar	0	438 750
	<b>0</b>	<b>438 750</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	438 750	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-43 875	0
	<b>-43 875</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-43 875	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-43 875</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>394 875</b>	<b>438 750</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, laddboxar	394 875	438 750

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
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**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 236	300
Kundfordringar	0	19 679
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 236</b>	<b>19 979</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 984	4 020
Momsfordringar	738	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 722</b>	<b>4 020</b>

AK



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 965	50 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 257	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 580	18 909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 269	156 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>271 072</b>	<b>225 667</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 321 155	2 316 589
Transaktionskonto	2 702 531	1 453 658
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 023 686</b>	<b>3 770 247</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	56 000 000	58 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 000 000	-22 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2021-03-30	22 000 000,00	-20 000 000,00	2 000 000,00	0,00
SBAB	0,67%	2022-02-14	21 000 000,00	0,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,51%	2023-09-30	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	0,47%	2024-03-25	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>58 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>56 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 21 000 000 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 20 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	120 567	114 717
Ej reskontraförda leverantörsskulder	91 300	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>211 867</b>	<b>114 717</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	12 116	133 849
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 116</b>	<b>133 849</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-3 335	2 836
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 335</b>	<b>2 836</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	16 485	19 317
Upplupna elkostnader	41 906	35 218
Upplupna vattenavgifter	24 000	24 000
Upplupna värmekostnader	91 407	67 382
Upplupna revisionsarvoden	18 750	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	444 121	431 183
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>636 669</b>	<b>620 100</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	66 700 000	66 700 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

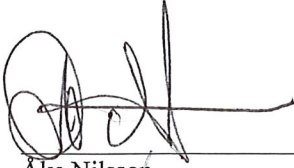
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

AK

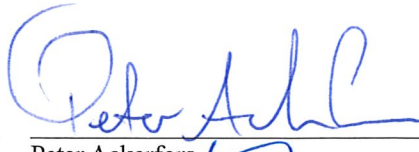
Styrelsens underskrifter

Göteborg, 2022-03-30

Ort och datum



Åke Nilsson




Peter Ackerfors



Stefan Fredrickson

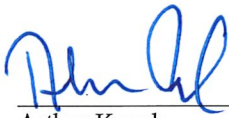


Hans Larsson Ljungblad



Kristian Spasic

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/3 - 2022



Arthur Kozak  
Extern revisor



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 2021.

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 2021 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas 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 revisorsd 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 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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, förfälskning, avsiktliga 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.

TK



## 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30 / 3 2022



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Thomas Adelbratt  
Förtroendevald revisor



---

# 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. Bränsletilläggét 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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, driftkostnader, 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.

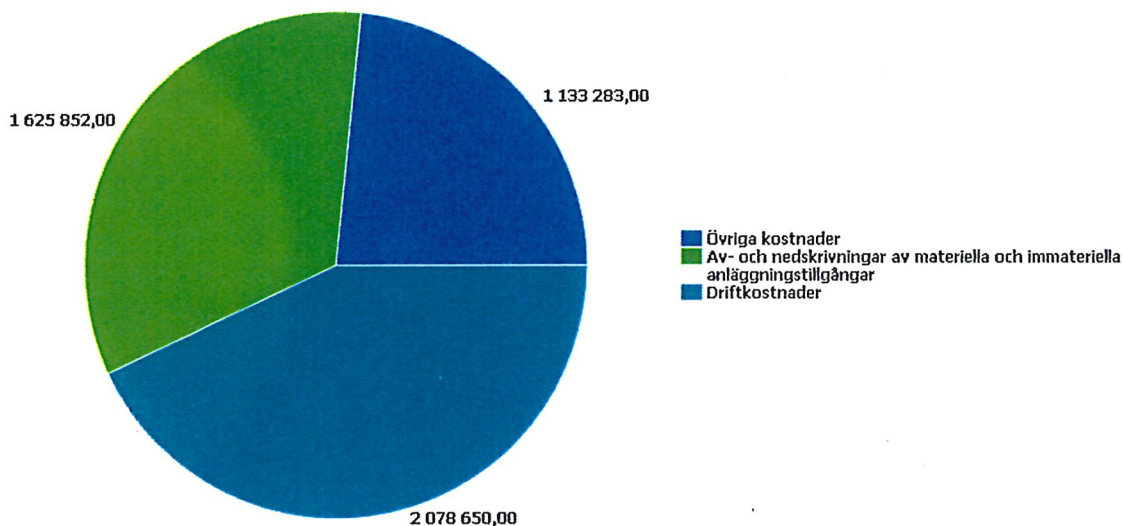
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

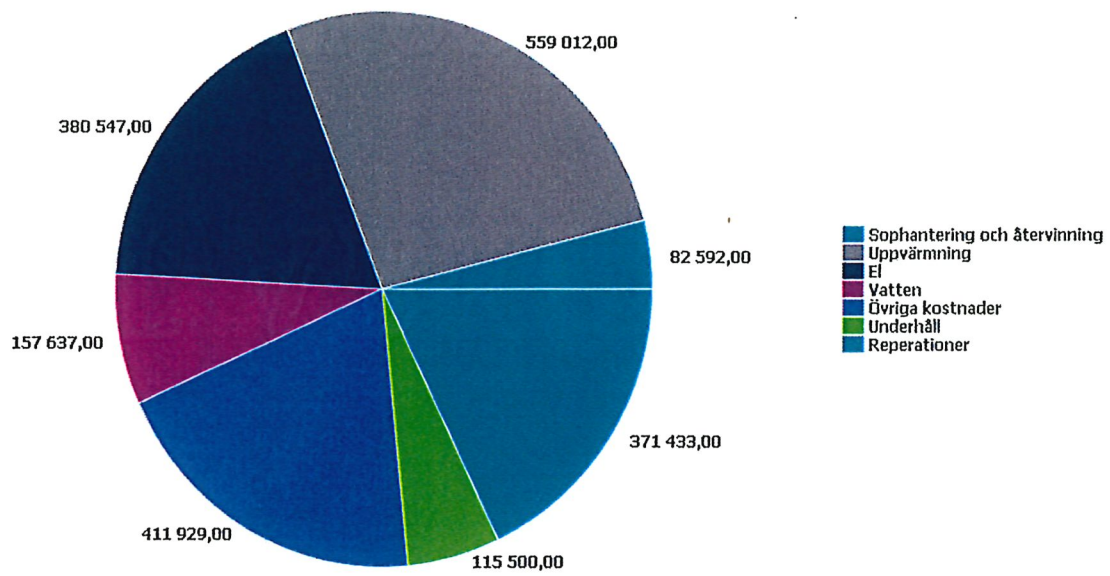
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 078 650	1 773 975
Övriga externa kostnader	703 500	706 700
Personalkostnader	93 361	92 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 625 852	1 581 977
Finansiella poster	336 422	455 326
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 837 785</b>	<b>4 610 556</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	8 755	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	29 759	0
Rabatt/återbäring från RB	-7 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 278	0
Serviceavtal	19 763	0
Obligatoriska besiktningkostnader	3 163	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	29 188
Hissbesiktning	8 564	11 265
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 384	35 051
Snö- och halkbekämpning	39 259	9 475
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	6 407	33 724
Rep bostäder utg för köpta tj	130 390	88 404
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	95 396	40 708
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 274	8 337
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 563	0
Rep install utg för köpta tj Värme	3 950	14 075
Rep install utg för köpta tj Ventilation	17 513	11 275
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	13 615	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	76 969	86 198
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	5 489
Rep install utg för köpta tj Övrigt	4 188	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	10 000	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 556	0
Rep garage utg för köpta tj	0	33 118
Övriga Reparationer	3 612	3 481
Vattenskador	0	23 873
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	31 975
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	24 200	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	91 300	0
Fastighetsel	380 547	371 224
Fjärrvärme	559 012	450 248
Vatten	157 637	149 781
Sophämtning	82 592	95 002
Extra sophämtning	0	1 031
Fastighetsförsäkring	50 508	42 893
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	77 126	75 636
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1 188	0
Övriga fastighetskostnader	1 976	0
Fastighetskatt	123 653	121 943
Förbrukningsinventarier	19 513	0
Förbrukningsmaterial	7 286	581
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 755	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 078 650</b>	<b>1 773 975</b>







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

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