

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Flatås 1  
Org nr: 757201-7551



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Flatås 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 235 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 147:2-6 med adresserna Svängrumsgatan 2-52, Distansgatan 45-67, Sjömilsgatan 1-25 och 2-30 samt Nymilsgatan 1-29. Dessutom innehar föreningen tomträtten till stadsägan Järnbrott 758:574 samt nyttjanderätten till stadsägan Järnbrott 97:2. På dessa har år 1962-64 uppförts bostadshus med 651 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 52 002 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 216 garage, 383 parkeringsplatser, 60 carportar och 14 extraförråd.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
72	118	236	108	117	0	651

Årets taxeringsvärde 894 702 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 615 349 000 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
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen totalförvaltning
Bredband	Bredband 2
Parkering	Controlla
Serviceavtal	Anticimex
Sophantering	Kretsloppsnämnden
El och Fjärrvärme	Göteborg Energi
El	Luleå Energi
Kabel-tv	Com Hem
Störningsjour	Gbg Stad störningsjour
Larm	Sos-alarm

### 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 1 993 och planerat underhåll för 8 605. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan: Större underhållsbehov för de närmaste åren

2019-2020: uppskattat 6.500 tkr

Staket odlingslotter

Stentrappor

Cykelrum

Svängrummet

Styrelserum

Tvättstugor

Utemiljö

2020-2021: uppskattat 4.000 tkr

Tvättstugor

Lekplatser

Utemiljö

2021-2022: uppskattat 2.000 tkr

Belysning

Cylinderbyte

Fönster som enligt underhållsplanen är planerat till 2035 kan komma att tidigareläggas. Planerade underhållsåtgärder på garage och parkeringar kommer inte att utföras med anledning av att tomträttsavtalet är uppsagt av kommunen.

Underhållsplanen är ett levande dokument vilket innebär att åtgärder kan komma att tidigare- eller senareläggas efter behov. Styrelsen gör en bedömning av åtgärderna inför budgetarbetet varje år. Avsättningen till fonden baseras på att ett belopp varje år sätts av för att klara allt framtida underhåll, detta innebär att fondens storlek kan variera mycket beroende på hur stort underhåll som utförs år från år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	814 tkr
Installationer	2 416 tkr
Huskropp utvändigt	4 938 tkr
Markytor	437 tkr

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>
Lisbeth Johansson	Ordförande	2020
Tommie Johansson	Sekreterare	2019
Bengt Karlsson	Vice ordförande	2019
Anders Danielsson	Ledamot	2019
Sandra Durholm	Ledamot	2019
Marie Johansson	Ledamot	2019
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Seida Shabanoska Isoska	Suppleant	2020
Ulf-Henrik Johansson	Suppleant	2020
Jonas Olausson	Suppleant	2019
Krister Jansson	Suppleant	2019
Rikard Björner	Suppleant Riksbyggen	

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Adact revisorer och konsulter	Auktoriserad revisor
Adact har utsett Mikael Sigvardsson	
Karl Almberg	Förtroendevald revisor

#### **Revisorssuppleanter**

Lars Nordgren

#### **Valberedning**

Elinor Wickenberg (sammankallande)  
Emma Johannesson  
Claes De Neergard

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tegelfasadrenoveringen avslutades 2018-12-31.

Därefter har fasadtvätt påbörjats och beräknas vara avslutad under hösten 2019.

Containrar för grovsopor har som tidigare år varit uppställda på våra innergårdar vid två tillfällen, ett i oktober och ett i maj.

Tappvattenprojektet, påbörjat 2016, fick tyvärr läggas på is då det visade sig vara omöjligt att genomföra ens i närheten av budgeterad kostnad, bl.a. pga. den pågående stora byggboomen i Göteborg.

Utvecklingen av vattenskador måste följas noga, men händer inget dramatiskt är det 2024 dags att utvärdera om bytet av ledningarna för varm- och kallvatten ska ingå i ett större projekt. Det gäller byte av ledningarna till värmeelementen, våtrumsrenovering med nya tätskikt och dessutom eventuellt nya elledningar.

Från utredningens start till dess att arbetena (vilka de nu blir) påbörjas tar det två till tre år. Själva projektet i sig kommer att ta flera år. Som alla förstår kan den nuvarande styrelsen *inte* bestämt säga att alla våtrum och rördragningar kommer göras om c:a tio år. Så många olika faktorer påverkar: inträffade vattenskador, läget på byggmarknaden, hur utredningen utvärderas och inte minst vad en framtida föreningsstämma beslutar. MEN vi ger nu en förvarning baserad på den bästa gissning vi kan till de som på egen hand tänker sig renovera sina bad- och duschrum.

Under året har vi också haft flera arbetsgrupper: En arbetsgrupp som arbetat/ar med en enhetlig planering för utemiljön, samt en grupp som fortsatt arbetar med revidering av förvaltningsavtalet.

Ett ärende som tagit mycket tid i anspråk för styrelsen är föreningens fortsatta motstånd mot detaljplanen som vill beröva oss på våra parkeringar. Styrelsen har under året fortsatt arbeta med våra jurister med ytterligare överklagande till Mark- och Miljööverdomstolen, samt Mark- och Miljööverdomstolen.

### Fritidsaktiviteter

Årets resa gjordes till den vackra ön Ven mitt i Öresund. Resan blev mycket uppskattad.

I december var det dags för en ny aktivitet, julmingel med glögg och skönsång av inbjuden kör.

En loppis gick av stapeln i mars och den sedvanliga familjedagen med korvgrillning och hoppborgar genomfördes i juni. Som vanligt mycket uppskattat!

Kommande är en buss/båtresa till Köpenhamn i augusti, pubafton, eventuell föreläsning, samt någon form av julmingel i slutet av året.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 900 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 69 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 57 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 912 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2019-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 58 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 57 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	33 931	33 411	33 461	33 196	32 571
Resultat efter finansiella poster	-1 013	-1088	-2 142	7 283	3 047
Årets resultat	-1 013	-1088	-2 142	7 283	3 047
Resultat exklusive avskrivningar	1 235	1161	-15	9 414	5 178
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-7 765	-6 639	-7815	1 614	-1 622
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	173	149	149	149	130
Balansomslutning	56 750	58 772	60315	60 826	53 747
Soliditet	54%	53%	54%	57%	51%
Likviditet	288%	250%	321%	407%	233%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	494	485	485	480	471
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	120	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	480	495	516	336	401
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	315	310	314	301	294
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	3	2	2	3	7
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	331	265	300	312	199
Lån, kr/m <sup>2</sup>	400	404	405	408	411

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 723 701	13 794 682	13 960 417	-1 087 515
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		3 000 000	-3 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 087 515	1 087 515
Reservering underhållsfond		9 000 000	-9 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 605 058	8 605 058	
Årets resultat				-1 013 248
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 723 701</b>	<b>17 189 624</b>	<b>9 477 960</b>	<b>-1 013 248</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	9 872 901
Årets resultat	-1 013 248
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-9 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 605 058
<b>Summa</b>	<b>8 464 711</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>8 464 711</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	33 930 577	33 411 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	373 531	702 723
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>34 304 108</b>	<b>34 114 038</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-24 971 689	-25 730 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-7 652 873	-6 849 450
Personalkostnader	Not 6	-822 338	-811 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 248 299	-2 248 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35 656 199</b>	<b>-35 639 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 391 091</b>	<b>-1 525 666</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	535 477	551 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-157 634	-113 780
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>377 843</b>	<b>438 150</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 013 248</b>	<b>-1 087 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 013 248</b>	<b>-1 087 515</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	33 974 674	35 907 958
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	953 309	1 268 324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 927 983</b>	<b>37 176 281</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 202 000	5 202 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 202 000</b>	<b>5 202 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 129 983</b>	<b>42 378 281</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	10 344	1 834
Övriga fordringar	Not 14	208 645	309 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 419 673	1 623 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 638 662</b>	<b>1 934 785</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	14 981 242	14 458 612
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 981 242</b>	<b>14 458 612</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 619 903</b>	<b>16 393 396</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 749 886</b>	<b>58 771 678</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 723 701	4 723 701
Reservfond		17 532	17 532
Fond för yttre underhåll		17 189 624	13 794 682
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 930 858</b>	<b>18 535 915</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 477 959	13 960 417
Årets resultat		-1 013 248	-1 087 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 464 711</b>	<b>12 872 901</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 395 569</b>	<b>31 408 817</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 584 707	20 797 207
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 584 707</b>	<b>20 797 207</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	212 500	212 500
Leverantörskulder	Not 18	1 213 185	1 051 881
Övriga skulder	Not 19	167 969	176 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 175 956	5 124 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 769 610</b>	<b>6 565 654</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>56 749 886</b>	<b>58 771 678</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80 (slutår 2043)
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Markanläggningar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5-20

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	25 680 982	25 205 144
Hyror, lokaler	92 890	92 894
Hyror, garage	1 230 732	1 232 831
Hyror, p-platser	875 876	878 406
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-58 800	-59 431
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-118 835	-54 496
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-56 696	-57 651
Rabatter	-150	0
Bränsleavgifter, bostäder	6 254 861	6 138 338
Elavgifter	29 717	35 280
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>33 930 577</b>	<b>33 411 315</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	17 100	11 000
Övriga avgifter	121 053	17 895
Övriga ersättningar	186 780	220 842
Fakturerade kostnader	8 656	3 840
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	39 945	29 483
Försäkringsersättningar	0	419 666
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>373 531</b>	<b>702 723</b>

Övriga avgifter och intäkter ovan består bland annat av övernattningsrum 78 780 kr, svängrummet 17 100 kr, gymavgift 121 000 kr, odlingslotter 1 810 kr och låsbrickor 4 800 kr.

#### Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-8 605 058	-9 589 304
Reparationer	-1 992 652	-1 777 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 021 957	-916 482
Tomträttsavgäld	-2 462 540	-2 462 540
Arrendeavgifter	-324 311	-397 566
Försäkringspremier	-749 814	-678 610
Kabel- och digital-TV	-264 197	-258 508
Återbäring från Riksbyggen	67 000	81 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 668	3 090
Bevakningskostnader	-24 753	-11 157
Övriga utgifter, köpta tjänster	-86 013	-5 250
Snö- och halkbekämpning	-129 185	-96 537
Ersättningar till hyresgäster	-1 800	-9 813
Förbrukningsinventarier	-18 147	-76 468
Vatten	-1 608 965	-1 524 640
Fastighetsel	-979 042	-948 523
Uppvärmning	-5 848 087	-6 133 571
Sophantering och återvinning	-910 501	-928 449
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-24 971 689</b>	<b>-25 730 603</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-5 882 173	-5 727 246
Resekostnader	0	-46
IT-kostnader	-411 743	-437 137
Styrelsearvode	-20 008	-15 718
Arvode, yrkesrevisorer	-27 875	-46 875
Övriga förvaltningskostnader	-111 630	-142 305
Kreditupplysningar	-12 280	-1 256
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-107 192	-145 002
Kontorsmateriel	-26 506	-17 501
Telefon och porto	-23 883	-15 099
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-49	0
Medlems- och föreningsavgifter	-39 060	-39 060
Konsultarvoden	-36 200	0
Bankkostnader	-2 210	-2 988
Advokat och rättegångskostnader	-702 613	-94 825
Övriga externa kostnader, anticimex	-249 452	-164 394
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-7 652 873</b>	<b>-6 849 450</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Styrelsearvoden	-271 003	-234 933
Övriga ersättningar	-91 206	-127 125
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-233 655	-236 279
Övriga kostnadsersättningar	-43 129	-43 466
Övriga personalkostnader	-16 445	-9 800
Sociala kostnader	-166 900	-159 750
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-822 338</b>	<b>-811 352</b>

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

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-600 000	-600 000
Avskrivning Markanläggningar	-274 034	-274 034
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 059 250	-1 059 250
Avskrivning Installationer	-315 015	-315 015
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 248 299</b>	<b>-2 248 299</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	499 296	499 296
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 449	51 986
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	732	648
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>535 477</b>	<b>551 931</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-157 561	-112 835
Övriga räntekostnader	-73	-945
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-157 634</b>	<b>-113 780</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>	<b>123 414 136</b>	<b>117 259 625</b>
Årets anskaffningar standardförbättringar	0	6 154 511
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-87 506 179</b>	<b>-85 572 895</b>
Årets avskrivningar	-1 933 284	-1 933 284
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>33 974 674</b>	<b>35 907 958</b>
Varav:		
Byggnader	14 498 064	15 098 064
Standardförbättringar	17 654 286	18 713 536
Markanläggningar	1 822 324	2 096 358
Taxeringsvärden:		
Bostäder	883 000 000	606 000 000
Lokaler	11 702 000	9 349 000
Totalt taxeringsvärde	894 702 000	615 349 000
Varav byggnader	473 502 000	390 005 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Vid årets början	10 567 203	10 567 203
Årets anskaffningar	0	0
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	- 9 298 879	-8 983 864
Årets avskrivningar	-315 015	-315 015
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	-9 613 894	-9 298 879
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	953 309	1 268 324

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
4 andelar i Riksbyggen och 10 398 andelar i Intresseföreningen å 500 kr	5 201 000	5 201 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>5 202 000</b>	<b>5 202 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 978	1 834
Kundfordringar	4 366	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>10 344</b>	<b>1 834</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	7 716	65 796
Skattekonto	200 929	243 383
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>208 645</b>	<b>309 179</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 614	520 933
Förutbetalda försäkringspremier	404 260	345 555
Förutbetalda driftkostnader	725 516	615 635
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 834	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 550	32 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 899	109 099
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 419 673</b>	<b>1 623 772</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	11 387	11 343
Bankmedel	10 655 682	10 531 318
Transaktionskonto	4 314 173	3 915 951
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 981 242</b>	<b>14 458 612</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	20 797 207	21 009 707
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 500	-212 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 584 707</b>	<b>20 797 207</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,92%	2020-03-23	6 500 000,00		0,00	6 500 000,00
NORDEA	0,92%	2020-03-13	8 931 582,00		0,00	8 931 582,00
NORDEA	0,93%	2020-03-30	5 418 750,00		212 500,00	5 365 625,00
<b>Summa</b>			<b>21 009 707,00</b>		<b>212 500,00</b>	<b>20 797 207,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	1 213 185	1 051 881
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 213 185</b>	<b>1 051 881</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	148 530	148 530
Skuld sociala avgifter och skatter	34 232	28 176
Felinbetalning	-14 793	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>167 969</b>	<b>176 706</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	81 968	76 785
Upplupna räntekostnader	5 191	3 743
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	353 658	1 435 388
Upplupna elkostnader	47 118	28 870
Upplupna vattenavgifter	142 531	128 845
Upplupna värmekostnader	151 911	164 317
Upplupna kostnader för renhållning	201 017	196 381
Upplupna revisionsarvoden	45 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	260 871	244 382
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 958	62 782
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 820 733	2 755 074
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 175 956</b>	<b>5 124 567</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar (använd av bank)	39 109 000	39 109 000
Fastighetsinteckningar (ej använd)	23 537 000	23 537 000
<b>Summa</b>	<b>62 646 000</b>	<b>62 646 000</b>

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

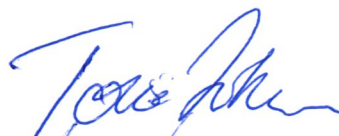
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Västra Frölunda 2019-09-25



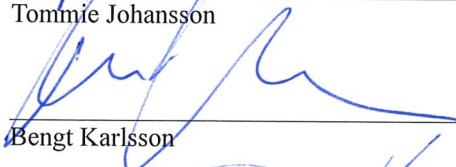
Lisbeth Johansson



Tommie Johansson



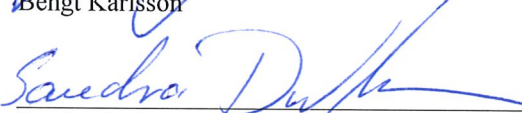
Anders Danielsson



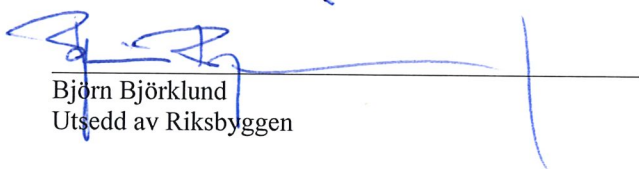
Bengt Karlsson



Marie Johansson



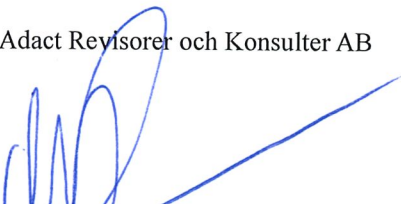
Sandra Durholm



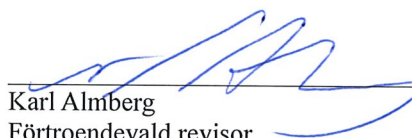
Björn Björklund  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/9-2019

Adact Revisorer och Konsulter AB



Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor



Karl Almberg  
Förtroendevald revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1  
Org.nr. 757201-7551

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### ***Styrelsens ansvar***

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### ***Den auktoriserade revisorns ansvar***

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorers ansvar***

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

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

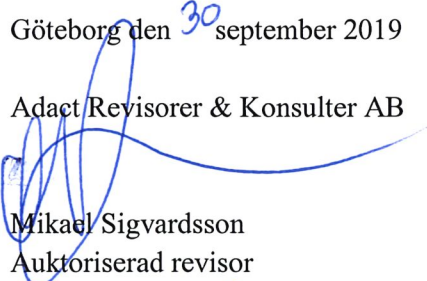
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30 september 2019

Adact Revisorer & Konsulter AB



Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor



Karl Almberg  
Föreningsrevisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Arsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

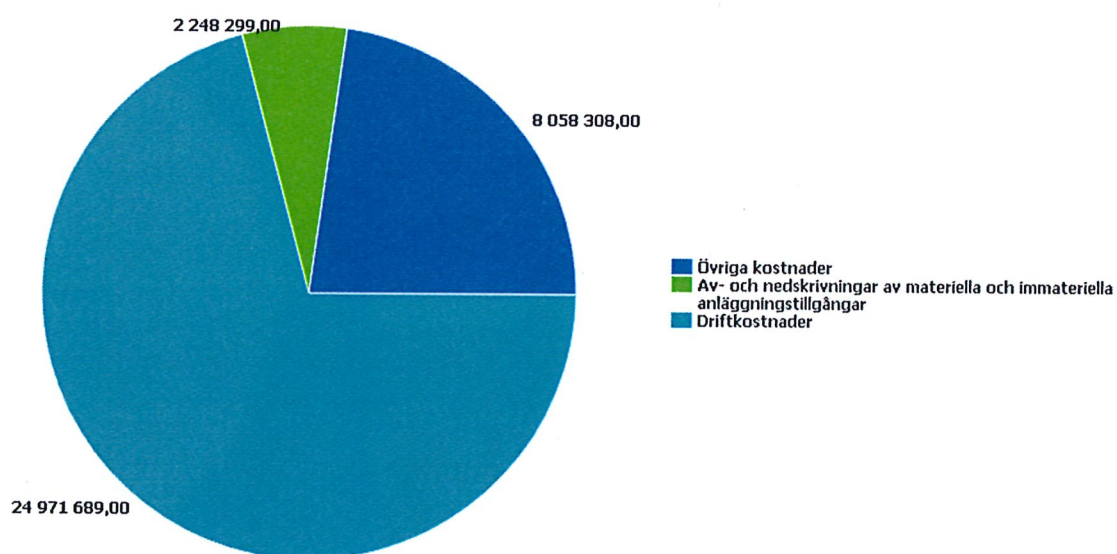
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	24 971 689	25 730 603
Övriga externa kostnader	7 613 813	6 849 450
Personalkostnader	822 338	811 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 248 299	2 248 299
Finansiella poster	-377 843	-438 150
<b>Summa kostnader</b>	<b>35 278 296</b>	<b>35 201 554</b>



# RB BRF Flatås 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Flatås 1 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