

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Gunnaredsterrassen  
Org nr: 716409-4992



---

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





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

**Bilagor**  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF  
Gunnaredsterrassen får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 59 226 760 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 979 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 296 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader som utgörs av terrasshus med 90 lägenheter och 48 småhus. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Gunnareds terrassen 3-123 i Angered.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. 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
0	18	24	82	14	0	138

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
18	63	80

Total tomtarea 24 833 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 12 945 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 75 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 114 459 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 114 459 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 419 000kr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019. Den anpassades då efter nytt regelverk K3 och visar på ett underhållsbehov på 1 124 tkr per år. Avsättningen till underhållsplanen är lägre då byte av komponent ( tex fönster tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.

### Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015/2016	168 tkr
Installationer	2015/2016	182 tkr
Huskropp utvändigt	2015/2016	2 238 tkr
Upprustning av klimatskal*	2019/2020	11 099 tkr

\* Renovering av hela klimatskalet, tak, fönster och fasader, kallmurar m.m. påbörjad i maj 2018 och avslutas under hösten 2019. Detta innebär byte av alla hustak och fönster. Teglet på terrasshusens södergavlar kommer att bytas mot keramikplattor. Stuprör och hängrännor kommer att förnyas. Kompletteringar kommer att göras på plåt och lockpanel.

### Kommande planerade arbeten

Bygge av garage för motorcyklar  
Förbättringar av våra planteringsytor  
Övriga åtgärder enligt föreningens underhållsplan  
Byte av skadad lockpanel på terrasshusen.  
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt rensning av ventilationskanaler.  
Inom 5 – 8 år räknar vi med att göra en stamrenovering, vilket innebär ombyggnad av bad- och duschrum i alla hus.

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>
Leif Svantesson	Ordförande	2021
Åke Järnpil	Sekreterare	2021
Alf Jansson	Vice ordförande	2021
Lars Andersson	Vice sekreterare	2020
Stellan Ekström	Ledamot	2020
Agneta Gullberg	Ledamot	2020
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Svante Neth	Suppleant	2020
Ingrid Tsang	Suppleant	2021
Vladimir Leisky	Suppleant	2020
Malin Coyle	Suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Kenth Lyktberg	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hans Tingman	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jacintha Town	2020
Marlene Lyktberg	2020
Jim Andersen	2020

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 196 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01. Årsavgifterna för 2019/2020 uppgår i genomsnitt till 738 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

#### Allmänt

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 18 november 2019. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. På grund av pågående pandemi hölls ett sammanträde med reducerat antal kallade ledamöter och ett helt digitalt.

Fritidskommittén har serverat mat vid gemensam städdag, samt anordnat en paj- och pizzakväll under hösten

Trädgårdsgruppen har lämnat flera förslag till förbättringar av föreningens grönområden.

Tidningen Terrassnytt har utkommit med fyra nummer.

Föreningens informationsmöten och gemensamma städdagar har påverkats av den pågående covid19-pandemin; under våren har alla planerade medlemsmöten fått ställas in.

Styrelsen tackar alla som på olika sätt har bidragit till att vårt område är trivsamt och välskött, så att vi även i fortsättningen kan bo i ett attraktivt område.

*AA*



## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Nettoomsättning	11 405	11 081	10 736	10 320	10 155
Resultat efter finansiella poster	317	3 513	-7 640	1 717	295
Resultat exklusive avskrivningar	2 296	4 823	-6 764	2 638	1 216
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 172	3 699	-8 686	716	-1 303
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	86	86	148	148	193
Balansomslutning	105 569	106 400	71 573	73 818	72 425
Soliditet %	14	13	15	25	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	738	717	689	669	656
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	98	98	98	98	98
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	115	96	84	105	120

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av de tillgångar som är finansierade med eget kapital. *CA*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 059 940	4 195 168	2 370 788	3 513 199
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 513 199	-3 513 199
Reservering underhållsfond		1 124 000	-1 124 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				316 675
Vid årets slut	4 059 940	5 319 168	4 759 987	316 675

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 883 987
Årets resultat	316 675
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 124 000
<b>Summa</b>	<b>5 076 662</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till  
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 076 662**

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

*LA*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 405 284	11 081 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 454	81 984
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 525 738</b>	<b>11 163 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 160 149	-3 605 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-649 712	-432 697
Personalkostnader	Not 6	-976 859	-1 104 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 296 735	-1 310 111
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 650 619	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 756 251</b>	<b>-6 453 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 769 488</b>	<b>4 710 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	12 020	36 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	20 274	13 533
Räntekostnader för fastighetslån		-1 485 107	-1 246 781
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 452 813</b>	<b>-1 197 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>316 675</b>	<b>3 513 199</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>316 675</b>	<b>3 513 199</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	94 650 252	58 953 536
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	49 038	71 215
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	35 818 969
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 699 289</b>	<b>94 843 720</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	377 000	376 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>377 000</b>	<b>376 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 076 289</b>	<b>95 219 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 15	929 022	790 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	204 969	202 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 133 991</b>	<b>992 725</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	9 359 628	10 187 102
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 359 628</b>	<b>10 187 102</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 493 619</b>	<b>11 179 827</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>105 569 908</b>	<b>106 399 747</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 059 940	4 059 940
Fond för yttre underhåll		5 319 168	4 195 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 379 108</b>	<b>8 255 108</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 759 987	2 370 788
Årets resultat		316 675	3 513 199
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 076 662</b>	<b>5 883 987</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 455 770</b>	<b>14 139 095</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	80 393 340	89 032 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 393 340</b>	<b>89 032 655</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 605 547	212 779
Leverantörsskulder		278 505	1 329 533
Skatteskulder		2 206	0
Övriga skulder	Not 19	518 069	562 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 316 471	1 122 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 720 798</b>	<b>3 227 997</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>105 569 908</b>	<b>106 399 747</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Avskrivningstider för materiella anläggningstillgångar

		2019/2020	2017/2018
Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Antal år
Stomme	Linjär	120	
Markanläggningar	Linjär	5-10	
Inventarier	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 558 156	9 279 696
Hyror, lokaler	7 488	6 438
Hyror, garage	301 700	273 710
Hyror, p-platser	284 310	281 128
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-820	-530
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 020	-6 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 930	-26 904
Bränsleavgifter, bostäder	1 273 680	1 273 680
Elavgifter	720	720
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 405 284</b>	<b>11 081 818</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	41 760	24 732
Fakturerade kostnader	1 260	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	3
Övriga intäkter från parkeringsbolag	77 442	56 889
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>120 454</b>	<b>81 984</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-94 749
Reparationer	-419 024	-179 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-532 420	-438 939
Försäkringspremier	-133 537	-121 784
Kabel- och digital-TV	-241 521	-240 473
Återbäring från Riksbyggen	0	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 177	-6 095
Bevakningskostnader	-6 707	-5 372
Övriga utgifter, köpta tjänster	-113 586	-73 302
Snö- och halkbekämpning	-3 021	-2 842
Förbrukningsinventarier	-44 000	-20 435
Fordons- och maskinkostnader	-71 834	-59 458
Vatten	-479 626	-465 464
Fastighetsel	-190 411	-194 120
Uppvärmning	-1 311 335	-1 286 435
Sophantering och återvinning	-295 607	-249 919
Förvaltningsarvode drift	-313 343	-172 811
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 160 149</b>	<b>-3 608 772</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-257 878	-268 734
Mobilkostnader samt kostnader för hemsidan	-13 014	-14 590
Styrelsearvode	-12 930	-9 868
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-21 250
Fritidsmedel	-95 865	-68 781
Kreditupplysningar	-3 105	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 848	-30 402
Kontorsmateriel	-3 771	-4 387
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 280
Bankkostnader	-202 675	-2 330
Övriga externa kostnader	0	-600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-649 712</b>	<b>-429 897</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-423 253	-442 048
Uttagsskatt	-113 389	-145 680
Styrelsearvoden	-141 350	-139 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-193 510	-188 460
Övriga kostnadsersättningar	-1 745	-2 800
Övriga personalkostnader	-9 511	-9 000
Sociala kostnader	-94 102	-177 381
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-976 859</b>	<b>-1 104 670</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 949 853	-1 280 858
Avskrivning Markanläggningar	-7 075	-7 075
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 178	-22 178
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>- 1 979 106</b>	<b>-1 310 111</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 990 426	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-1 990 426</b>	<b>0</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 020	36 096
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 020</b>	<b>36 096</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 237	13 479
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	54
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 274</b>	<b>13 533</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	72 860 321	67 964 587
Mark	800 000	800 000
Tillkommande utgifter	0	4 993 202
Markanläggning	370 531	92 158
Markinventarier		180 905
	<b>74 030 852</b>	<b>74 030 852</b>

**Årets anskaffningar**

Byggnader	39 644 069	0
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	0
Markinventarier		0
	<b>39 644 069</b>	<b>0</b>



### Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3

Byggnader	0	4 895 734
Tillkommande utgifter	0	-4 993 202
Markanläggning	0	278 373
Markinventarier	0	-180 905
	<hr/>	<hr/>
	0	0

### Avyttring och utrangeringar byggnader

Avyttring och utrangeringar byggnader	-2 650 619	0
	<hr/>	<hr/>
	-2 650 619	0

### Summa anskaffningsvärde

<hr/>	<hr/>
111 024 302	74 030 852

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

Byggnader	-14 723 961	-10 377 679
Tillkommande utgifter	0	-3 162 891
Markanläggningar	-353 355	-92 158
Markinventarier		-156 655
	<b>-15 077 316</b>	<b>-13 789 383</b>

**Årets omklassificeringar av avskrivningar byte regelverk K3**

Omfördelning avskrivning byggnader	0	-3 065 424
Omfördelning tillkommande utgifter	0	3 162 891
Omfördelning avskrivning markanläggningar	0	-254 122
Omfördelning avskrivning markinventarier	0	156 655
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 949 853	-1 280 858
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-7 075	-7 075
Årets avskrivning markinventarier	0	0
Återföring avskrivning vid avyttring	660 193	
	<b>- 1 296 735</b>	<b>- 1 287 933</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets slut**

Byggnader	-16 013 619	-14 723 961
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-360 431	-353 355
Markinventarier	0	0
	<b>- 16 374 051</b>	<b>- 15 077 316</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

<b>94 650 251</b>	<b>58 953 536</b>
-------------------	-------------------

**Totalt taxeringsvärde**

<b>114 459 000</b>	<b>114 459 000</b>
--------------------	--------------------

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

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	863 278	863 278
Inventarier och verktyg	374 283	374 283
	<b>1 237 561</b>	<b>1 237 561</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 237 561</b>	<b>1 237 561</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-1 166 346	-1 144 169
	<b>- 1 166 346</b>	<b>-1 144 169</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-22 178	-22 178
	<b>-22 178</b>	<b>-22 178</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	-1 188 524	-1 166 346
	<b>-1 188 524</b>	<b>-1 166 346</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 188 524</b>	<b>-1 166 346</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>49 037</b>	<b>71 215</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	49 037	71 215

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Förändring under året</i>		
Ingående saldo	35 818 969	0
Inköp under året	3 825 100	35 818 969
Aktivering av underhållsprojekt klimatskal	-39 644 069	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>35 818 969</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Fonus	1 000	200
752 garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	376 000	376 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>377 000</b>	<b>376 200</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	125 210	216 290
Skattekonto	803 812	573 856
Andra kortfristiga fordringar	0	120
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>929 022</b>	<b>790 266</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 461	11 018
Förutbetalda försäkringspremier	69 656	63 881
Förutbetalda driftkostnader	1 811	2 903
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 564	64 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 479	60 282
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>204 969</b>	<b>202 459</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	6 000	20 000
Bankmedel	8 559 159	9 071 679
Transaktionskonto	794 469	1 095 422
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 359 628</b>	<b>10 187 102</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	88 998 887	89 245 434
Lån som förfaller inom det närmsta åren men som ej avses att avsluta	-8 359 000	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-246 547	-212 779
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>80 393 340</b>	<b>89 032 655</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,22%	2030-04-30	10 597 157,00	0,00	0,00	10 597 157,00
SBAB	1,05%	2020-12-10	2 931 823,00	0,00	16 547,00	2 915 276,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,89%	2021-04-16	3 459 000,00	0,00	100 000,00	3 359 000,00
SBAB	1,35%	2021-09-08	12 902 500,00	0,00	130 000,00	12 772 500,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-06-30	7 424 954,00	0,00	0,00	7 424 954,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-03-01	9 209 000,00	0,00	0,00	9 209 000,00
SBAB	1,08%	2023-05-10	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,67%	2024-06-19	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
SBAB	2,02%	2025-01-17	9 721 000,00	0,00	0,00	9 721 000,00
SBAB	1,01%	2027-02-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>89 245 434,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246 547,00</b>	<b>88 998 887,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 246 547 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 232 735kr inklusive årets amortering.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

## Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	214 684	214 684
Mottagna depositioner	17 700	13 500
Skuld för moms	113 389	148 411
Skuld sociala avgifter och skatter	171 314	186 282
Clearing	982	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>518 069</b>	<b>562 877</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	80 702	68 300
Upplupna sociala avgifter	25 357	21 460
Upplupna räntekostnader	94 979	112 118
Upplupna elkostnader	12 984	12 679
Upplupna vattenavgifter	39 926	38 558
Upplupna kostnader för renhållning	22 215	21 071
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 289	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 550	1 987
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	934 470	828 636
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 316 471</b>	<b>1 122 808</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	90 000 000	90 000 000

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

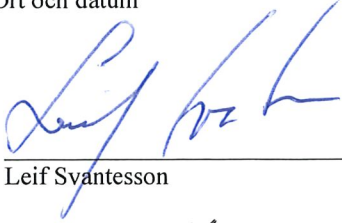
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

*VB*

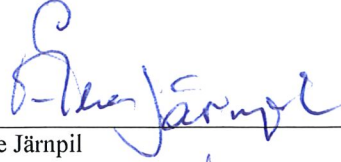
## Styrelsens underskrifter

Anagrad 2020-10-20

Ort och datum



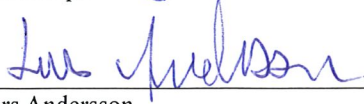
Leif Svantesson



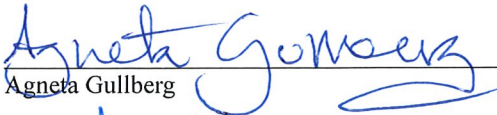
Åke Järnpil



Alf Jansson



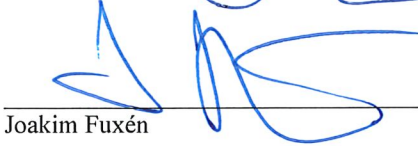
Lars Andersson



Agneta Gullberg



Stefan Ekström



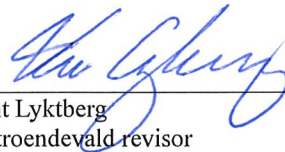
Joakim Fuxén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-21

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Kent Lyktberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Gunnaredsterrassen, org. nr 716409-4992

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

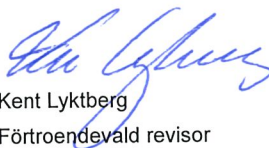
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 2020-10-21

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

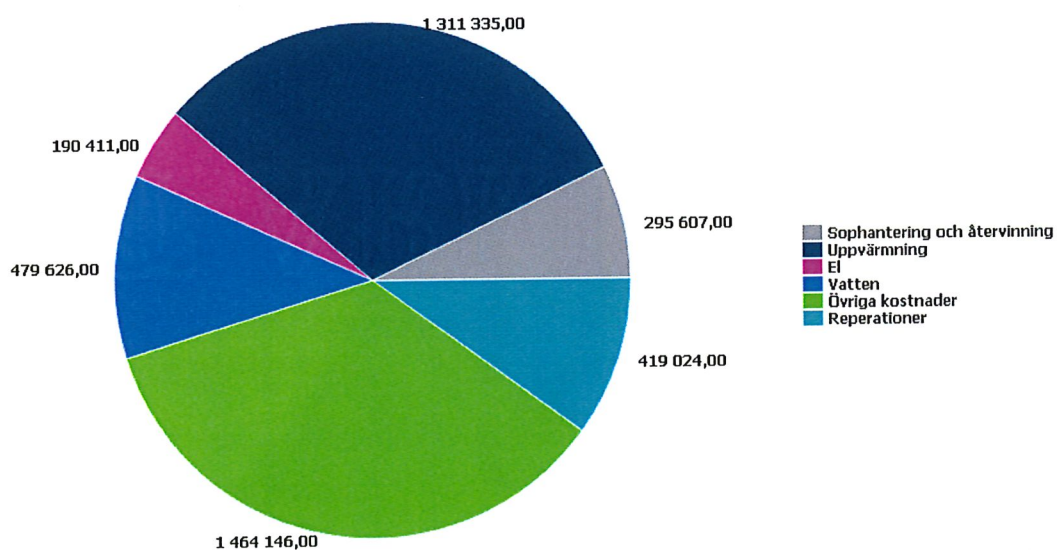
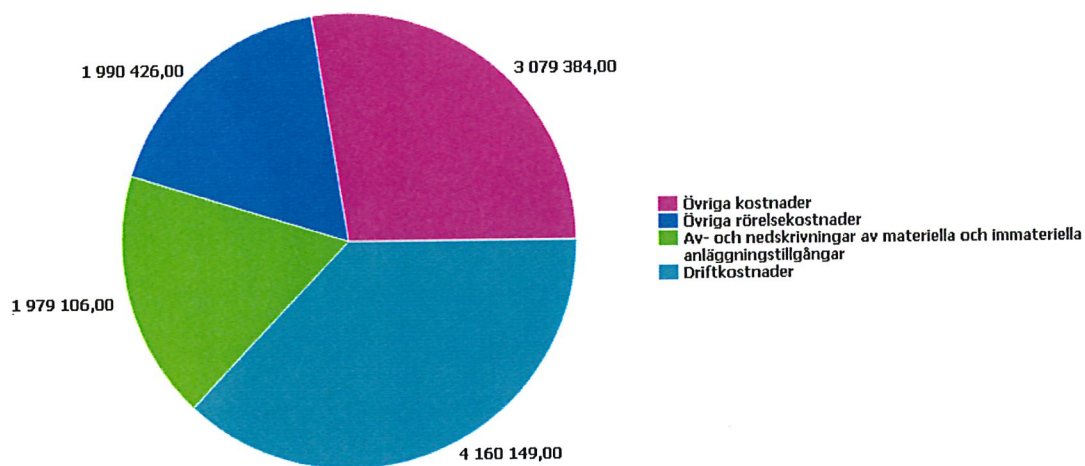


Kent Lyktberg  
Förtroendevald revisor



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 160 149	3 605 972
Övriga externa kostnader	649 712	432 697
Personalkostnader	976 859	1 104 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 979 106	1 310 111
Övriga rörelsekostnader	1 990 426	0
Finansiella poster	1 452 813	1 197 152
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 209 063</b>	<b>7 650 602</b>



---

# RB BRF Gunnaredsterrassen

---

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighets utveckling.

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