
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Ångaren Artemis
Org nr: 769608-4800



Innehållsförteckning

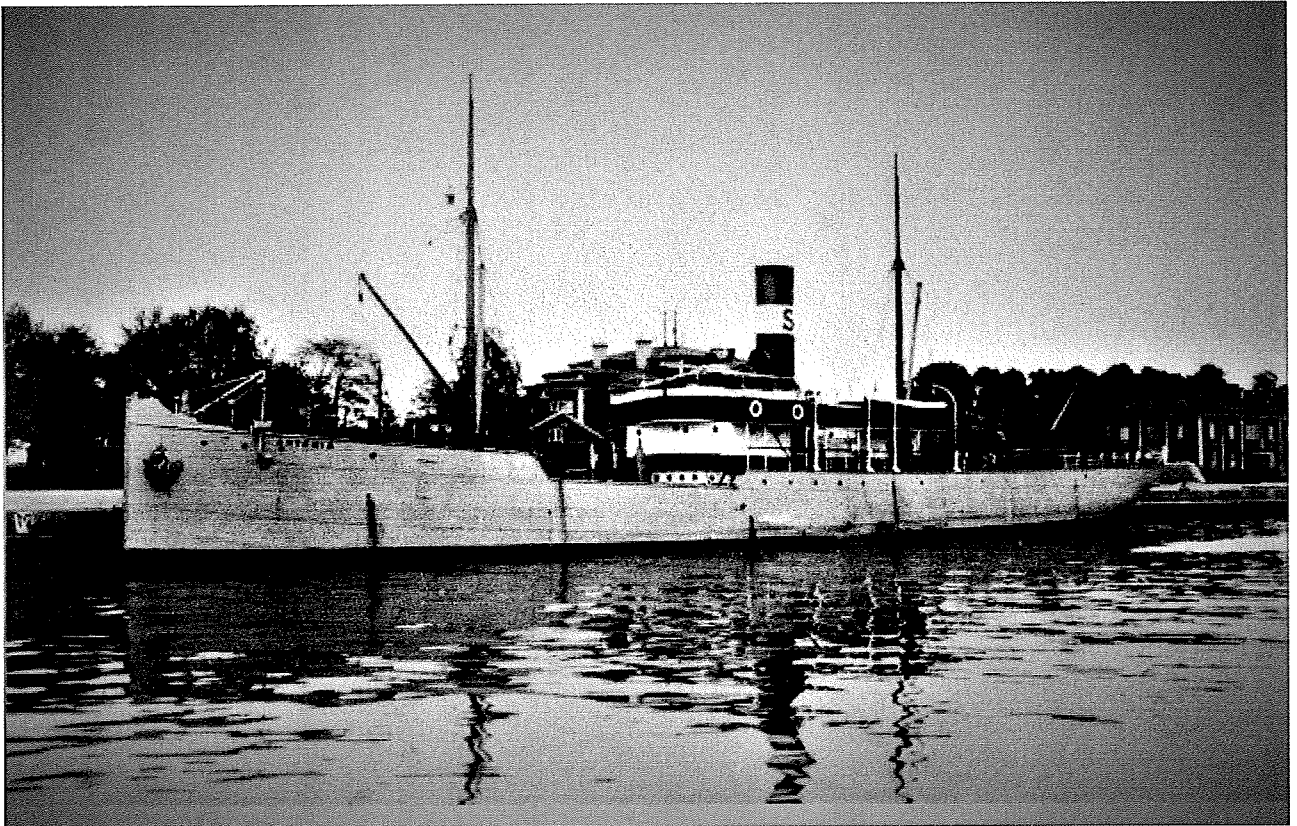
| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter..... | 14 |

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ångaren Artemis
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år bl a beroende på lägre underhållskostnader och räntekostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre villkor samt amorteringar.

Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare lägre räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning .

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 524%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 940 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med RB brf Ångaren India. Fördelningen i gemensamhetsanläggningen är 57% RB brf Ångaren India, 43% RB brf Ångaren Artemis.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam och försäkringen omfattar fastighetsförsäkring, skadedjursförsäkring, företagsförsäkring, förmögenhetsbrottförsäkring, tjänstereseförsäkring, trafikskadetjänst. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. *AK*

Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 14 | 31 | 9 | 3 | 57 |

Dessutom tillkommer:

| Extra förråd | Garageplatser |
|--------------|---------------|
| 5 | 47 |

Total bostadsarea 5 430 m²

Total tomtarea 4 256 m²

Årets taxeringsvärde 145 602 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 145 602 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|------------------------|----------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Riksbyggen |
| Hissar - underhåll | Kone AB |
| Hissar - besiktning | Inspecta |
| Spolservice | Spolarna Göteborg AB |
| Garageport | Assa/Crawford |
| Kommunikationsoperatör | ITUX |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 310 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 580 tkr (107 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
| Takåtgärder | 69 tkr |
| Markytor | 3 tkr |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Hans Larsson-Ljungblad | Ordförande | 2019 |
| Ralph Ahlquist | Sekreterare | 2020 |
| Åke Nilsson | Ledamot | 2019 |
| Stefan Fredrickson | Ledamot | 2020 |
| Emma Kling | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Christina Eskilsson | Suppleant | 2019 |
| Leif Gustafsson | Suppleant | 2020 |
| Magnus Fredriksson | Suppleant | 2020 |
| Annelie Esko | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Thomas Adelbratt | Förtroendevald revisor | 2019 |
| Arthur Kozak | Extern revisor | 2019 |
| Malin Johannesson | Extern revisorsuppleant | 2019 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------------------|
| Eva Adelbratt | 2019 |
| Git Olausson | 2019 |
| Anna-Lena Westlin | 2019 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning 2% årsavgift, samt 9000 kr årshyra per garage. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 310 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

AK

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 5 153 | 5 242 | 5 234 | 5 244 | 5 228 |
| Årets resultat | 358 | -2 554 | -125 | -336 | -415 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 1 940 | -972 | 1 457 | 1 246 | 1 167 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 1 360 | -1 552 | 877 | 709 | 730 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 107 | 107 | 107 | 99 | 80 |
| Balansomslutning | 197 216 | 201 781 | 204 336 | 204 470 | 204 595 |
| Soliditet % | 68 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| Likviditet % | 524 | 187 | 815 | 658 | 656 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 823 | 823 | 823 | 823 | 823 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 347 | 801 | 279 | 282 | 260 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 333 | 306 | 269 | 282 | 260 |
| Ränta, kr/m ² | 127 | 220 | 280 | 316 | 347 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 266 | 172 | 561 | 465 | 366 |
| Lån, kr/m ² | 11 418 | 11 786 | 12 284 | 12 284 | 12 284 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

AK

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 135 685 000 | 0 | 0 | 937 701 | 55 465 | -2 554 383 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -2 554 383 | 2 554 383 |
| Reservering underhållsfond | | | | 580 000 | -580 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -72 405 | 72 405 | |
| Årets resultat | | | | | | 357 583 |
| Vid årets slut | 135 685 000 | 0 | 0 | 1 445 296 | -3 006 513 | 357 583 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

| | |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 498 918 |
| Årets resultat | 357 583 |
| Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna | -580 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 72 405 |
| Summa | -2 648 930 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 2 648 930

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

AK

Styrelsens ord

Ordföranden har ordet

Allmänt

Under året har fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom ägt rum i enlighet med föreningens stadgar. På föreningsstämman antogs slutligt och enhälligt nya stadgar. Stadgarna följer Riksbyggens rekommenderade normalstadgar.

10-års jubileum

Fredagen den 18 maj firade föreningen 10 år med en båttur till Nya Älvsborgs fästning samt en gemensam festmåltid. Arrangemanget blev mycket lyckat och vi ser fram emot nästa jubileum.

Underhåll och säkerhet

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen samt beslutat öka avsättningen till underhållsfonden.

Vi har påbörjat arbetet med säkerhetslinor och förbättring av skorstensanslutningar på taken.

Styrelsen har gjort en upphandling av extra dörrlås samt brytskydd, detta fick stort gensvar bland föreningens medlemmar. I början av 2019 kommer samtliga garagetaggar att bytas ut i samarbete med Riksbyggen och Brf Ångaren India.

Ekonomi

Vi har amorterat 2 Mkr avseende föreningens lån. I budgetarbetet inför 2019 beslutade styrelsen höja lägenhetsavgifterna med 2% så att vi bl.a. kan klara förmodade räntehöjningar. Dessutom har styrelsen beslutat om ett antal ekonomiska riktlinjer för att säkerställa att föreningen har en långsiktigt hållbar ekonomi.

Möten

Förutom 7 styrelsemöten, en styrelsekonferens och ordinarie föreningsstämma har styrelseledamöter och suppleanter deltagit i ett antal möten och utbildningar.

Nytt under 2018

TV och Internet finns nu i gästrum och styrelserum. Föreningens boendeinformation är uppdaterad

Aktivitetsdag

Lördagen 10 november samlades föreningens medlemmar för att fixa trädgården, städa källaren, slänga skräp samt grilla tillsammans. Alla var överens om att det var en bra dag – fortsättning följer våren 2019.

Gästlägenheten och extraförråd

Under 2018 fakturerade föreningen 85 nätter avseende uthyrning av gästlägenheten på Ångaren Ernas gata 9 (98 nätter 2017). Föreningen har 5 st. extra förråd som föreningsmedlemmar kan hyra, vid årsskiftet var ett ledigt.

Jag vill också passa på att tacka alla i styrelsen och alla föreningsmedlemmar som ställer upp och lägger tid för att vi ska trivas i våra fina lägenheter och självklart även hälsa nya medlemmar välkomna!

Göteborg 2019-01-15

Hans Larsson-Ljungblad



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 152 615 | 5 242 708 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 226 161 | 207 725 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 378 776 | 5 450 433 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 881 598 | -4 351 131 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -799 897 | -756 309 |
| Personalkostnader | Not 6 | -91 037 | -148 487 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 581 977 | -1 582 037 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 354 510 | -6 837 964 |
| Rörelseresultat | | 1 024 266 | -1 387 530 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 8 208 | 7 866 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 12 948 | 20 958 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -687 839 | -1 195 677 |
| Summa finansiella poster | | -666 683 | -1 166 853 |
| Resultat efter finansiella poster | | 357 583 | -2 554 383 |
| Årets resultat | | 357 583 | -2 554 383 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 193 279 144 | 194 861 121 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 193 279 144 | 194 861 121 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 85 500 | 85 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 85 500 | 85 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 193 364 644 | 194 946 621 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 0 | 1 120 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 73 903 | 792 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 237 561 | 232 664 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 311 464 | 234 576 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 3 540 212 | 6 600 276 |
| Summa kassa och bank | | 3 540 212 | 6 600 276 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 851 676 | 6 834 852 |
| Summa tillgångar | | 197 216 320 | 201 781 473 |

PK

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 135 685 000 | 135 685 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 445 296 | 937 701 |
| Summa bundet eget kapital | | 137 130 296 | 136 622 701 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 006 513 | 55 465 |
| Årets resultat | | 357 583 | -2 554 383 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 648 930 | -2 498 918 |
| Summa eget kapital | | 134 481 366 | 134 123 783 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 62 000 000 | 64 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 62 000 000 | 64 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 119 391 | 272 359 |
| Skatteskulder | Not 19 | 147 594 | 145 656 |
| Övriga skulder | Not 20 | 0 | 24 925 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 467 969 | 3 214 749 |
| Summa kortfristiga skulder | | 734 954 | 3 657 690 |
| Summa eget kapital och skulder | | 197 216 320 | 201 781 473 |

FK

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 357 583 | -2 554 383 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 581 977 | 1 582 037 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 939 560 | -972 346 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -76 888 | -169 834 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -2 922 735 | 2 699 870 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 060 064 | 1 557 690 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | 0 |
| Investeringar i inventarier | 0 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -2 000 000 | -2 700 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 000 000 | -2 700 000 |
| Årets kassaflöde | - 3 060 064 | - 1 142 310 |
| Likvidamedel vid årets början | 6 600 276 | 7 742 586 |
| Likvidamedel vid årets slut | 3 540 212 | 6 600 276 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

AK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AK

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 460 025 | 4 473 929 |
| Hyror, lokaler | 35 668 | 29 001 |
| Hyror, garage | 425 740 | 501 012 |
| Hyror, övriga | 0 | 2 125 |
| Elavgifter | 231 182 | 236 642 |
| Summa nettoomsättning | 5 152 615 | 5 242 708 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 37 959 | 29 482 |
| Fakturerade kostnader | 152 838 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 7 | 11 |
| Övriga rörelseintäkter | 35 357 | 59 852 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 118 380 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 226 161 | 207 725 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -72 405 | -2 691 157 |
| Reparationer | -310 492 | -261 747 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -74 125 | -73 498 |
| Försäkringspremier | -38 147 | -36 326 |
| Kabel- och digital-TV | -74 202 | -72 552 |
| Återbäring från Riksbyggen | 9 125 | 10 700 |
| Obligatoriska besiktningar | -16 420 | -7 891 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -26 289 | -26 333 |
| Snö- och halkbekämpning | -86 310 | -66 287 |
| Förbrukningsinventarier | -3 560 | -22 595 |
| Vatten | -171 624 | -169 712 |
| Fastighetsel | -354 158 | -332 289 |
| Hushållsel | 0 | -10 808 |
| Uppvärmning | -531 135 | -511 703 |
| Sophantering och återvinning | -104 601 | -78 933 |
| Förvaltningsarvode drift | -27 256 | 0 |
| Summa driftkostnader | -1 881 598 | -4 351 131 |

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Fritidsmedel | -3 727 | 0 |
| Förvaltningsarvode administration | -689 516 | -666 720 |
| Lokalkostnader | -6 641 | 0 |
| IT-kostnader | -13 713 | -10 195 |
| Styrelsearvode | -8 093 | -9 264 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 000 | -12 853 |
| Övriga förvaltningskostnader | -3 000 | -2 001 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 411 | -4 480 |
| Kontorsmateriel | -2 043 | -3 482 |
| Telefon och porto | -1 191 | -1 658 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 420 | -3 420 |
| Konsultarvoden | 0 | -37 241 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 199 |
| Övriga externa kostnader | -38 593 | -3 796 |
| Summa övriga externa kostnader | -799 897 | -756 309 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Styrelsearvoden | -68 000 | -66 150 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 675 | -48 560 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -9 491 |
| Sociala kostnader | -17 362 | -24 286 |
| Summa personalkostnader | -91 037 | -148 487 |

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

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -1 581 977 | -1 582 037 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 581 977 | -1 582 037 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 8 208 | 7 866 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 8 208 | 7 866 |

AK

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 12 948 | 20 958 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 948 | 20 958 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -687 055 | -1 195 677 |
| Övriga räntekostnader | -784 | |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -687 839 | -1 195 677 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 181 400 000 | 181 400 000 |
| Mark | 20 837 000 | 20 837 000 |
| | 202 237 000 | 202 237 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 202 237 000 | 202 237 000 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 7 375 879 | 5 793 842 |
| | 7 375 879 | 5 793 842 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | 1 581 977 | 1 582 037 |
| | 1 581 977 | 1 582 037 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 8 957 856 | 7 375 879 |
|--|------------------|------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 174 024 121 | 175 606 158 |
| Mark | 20 837 000 | 20 837 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 142 000 000 | 142 000 000 |
| Lokaler | 3 602 000 | 3 602 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 145 602 000 | 145 602 000 |
|--|--------------------|--------------------|

varav byggnader 94 602 000 94 602 000

varav mark 51 000 000 51 000 000

AK

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 85 500 | 85 500 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag | 85 500 | 85 500 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 1 120 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 0 | 1 120 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto | 73 903 | 792 |
| Summa övriga fordringar | 73 903 | 792 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 41 845 | 38 147 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 18 137 | 18 138 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 177 579 | 176 379 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 237 561 | 232 664 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 2 453 970 | 4 741 022 |
| Transaktionskonto | 1 086 242 | 1 859 254 |
| Summa kassa och bank | 3 540 212 | 6 600 276 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 62 000 000 | 64 000 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 62 000 000 | 64 000 000 |

| Kreditgivare | Räntesats ¹ | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,57% | 2019-03-29 | 27 000 000,00 | 0,00 | 2 000 000,00 | 25 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,11% | 2019-09-30 | 15 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 15 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,09% | 2021-03-30 | 22 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 22 000 000,00 |
| Summa | | | 64 000 000,00 | 0,00 | 2 000 000,00 | 62 000 000,00 |

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.

AK

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 119 391 | 272 359 |
| Summa leverantörsskulder | 119 391 | 272 359 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder | 147 594 | 145 656 |
| Summa skatteskulder | 147 594 | 145 656 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Skuld för moms | 0 | 24 925 |
| Summa övriga skulder | 0 | 24 925 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 20 505 | 74 562 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 4 970 | 2 645 675 |
| Upplupna elkostnader | 69 273 | 32 303 |
| Upplupna vattenavgifter | 24 000 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 124 414 | 74 961 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 000 | 16 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 197 | 27 468 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 179 610 | 343 780 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 467 969 | 3 214 749 |

Not 22 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 66 700 000 | 66 700 000 |

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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


AK

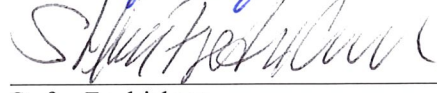
Styrelsens underskrifter

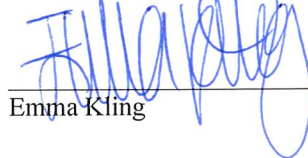
Göteborg 2019-03-11
Ort och datum


Hans Larsson-Ljungblad



Ralph Ahlquist



Åke Nilsson


Stefan Fredrickson


Emma Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12


Arthur Kozak
Extern Revisor.
BoRevision AB


Thomas Adelbratt
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ångaren Artemis för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Ångaren Artemis för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 12 / 3 2019



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Thomas Adelbratt
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. 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.

Arsredovisning

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 planliga 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.

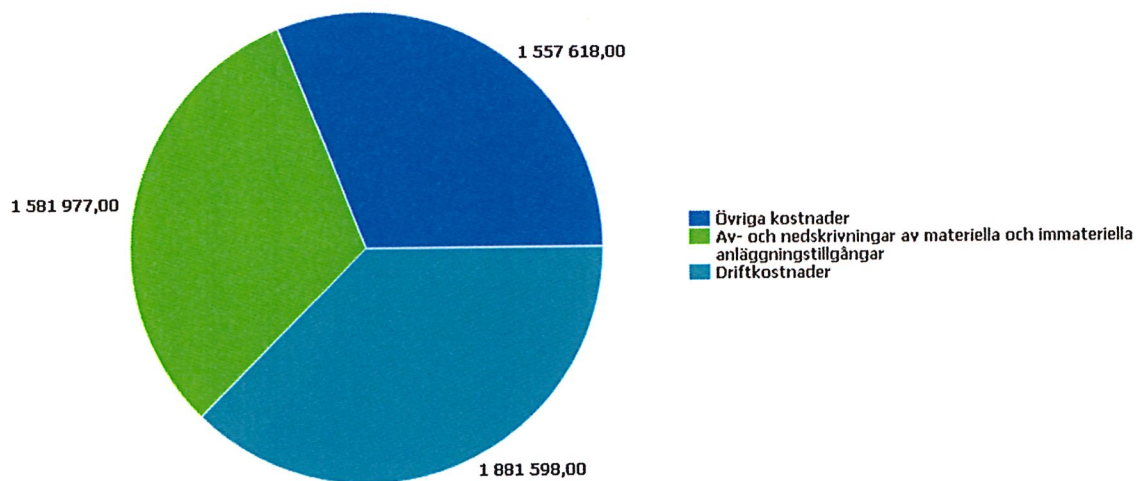
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

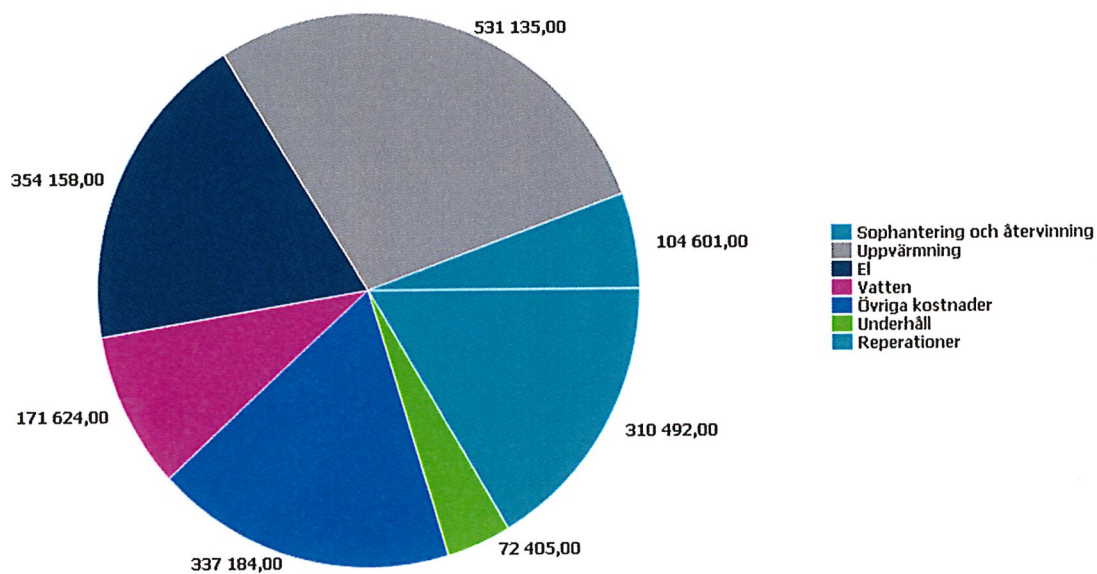
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 1 881 598 | 4 351 131 |
| Övriga externa kostnader | 799 897 | 756 309 |
| Personalkostnader | 91 037 | 148 487 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 581 977 | 1 582 037 |
| Finansiella poster | 666 683 | 1 166 853 |
| Summa kostnader | 5 021 193 | 8 004 817 |



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| BOA 5430 m ² | kr/m ² | |
|--------------------------------------|-------------------|------------|
| | 2018 | 2017 |
| Belopp i kr | | |
| Underhåll | 13 | 496 |
| Reparationer | 57 | 48 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 14 | 14 |
| Försäkringspremier | 6 | 6 |
| Kabel- och digital-TV | 14 | 13 |
| Trädgårdsskötsel | 5 | 0 |
| Återbetalning från Riksbyggen | -2 | -2 |
| Obligatoriska besiktningar | 2 | 1 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 5 | 5 |
| Snö- och halkbekämpning | 15 | 12 |
| Förbrukningsmaterial | 1 | 4 |
| Vatten | 32 | 31 |
| El | 65 | 64 |
| Fjärrvärme | 98 | 95 |
| Sophantering och återvinning | 22 | 14 |
| Summa driftkostnader | 347 | 801 |

RB BRF Ångaren Artemis

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

