

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Ångaren Artemis  
Org nr: 769608-4800



---

# Dagordning vid årsstämma

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

---

# Innehållsförteckning

Styrelsens ord .....	4
Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	11
Balansräkning .....	12
Kassaflödesanalys .....	14
Noter.....	15

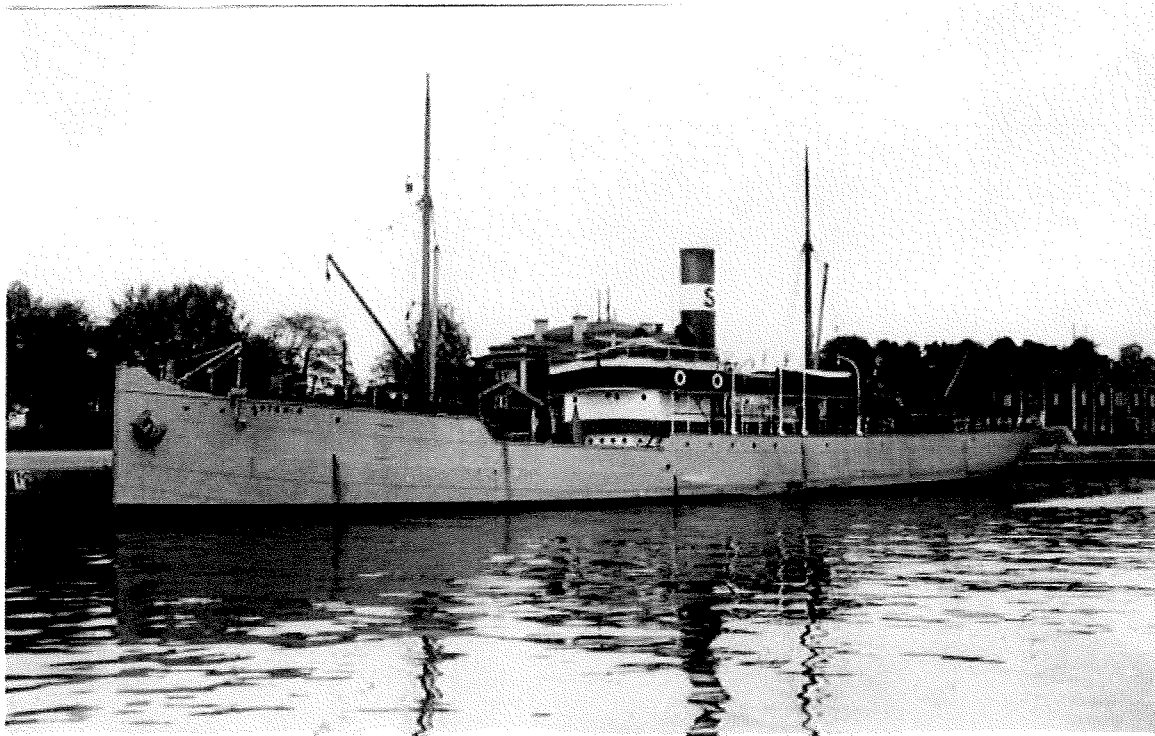
## Bilagor

Nyckeltal

Ordlista







## **S/S ARTEMIS**

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

Varvsnummer. 319.

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

BRT/ NRT/ DWT 761/ 559/ 915.

Maskineri. Ångmaskin.

Effekt. 700 IHK.

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

1898 köps av Ångfartygs AB Södra Sverige, Stockholm.

Omdöps till **S/S ARTEMIS**.

Övertas 1909 av Stockholms Rederi Ab Svea, Stockholm.

Trafikerar linjen Göteborg - Stockholm - Gävle - Härnösand.

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

---

# Styrelsens ord

Ordföranden har ordet

## Möten

Förutom 7 styrelsemöten, en styrelsekonferens samt ordinarie föreningsstämma har styrelsens ledamöter uppdaterat sig genom konferenser, utbildningar och informella möten.

## Allmänt

Under året har fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom ägt rum i enlighet med föreningens stadgar.

## Underhåll och säkerhet

Gällande underhållsplan är uppdaterad. Arbetet med installation av rekommenderade säkerhetsanordningar på tak har slutförts. Säkring av skortensanslutningar har genomförts. Garagetaggarna har bytts ut. Säkring av källardörrar har utförts genom montering av brytskydd.

## Förvaltningsavtal

Nytt förvaltningsavtal har tecknats med Riksbyggen och gäller från 1 oktober 2019.

## Fasaden

Statusbesiktning av fasaden har genomförts med deltagande av besiktningsman, entreprenör, Riksbyggen och styrelsen. I fasaden monterade mätare visar att ingen fukt trängt in under fasadens yta. Garantibesiktning kommer att ske efter 5 år.

## Ekonomi

Två av föreningens lån har under året omsatts till förmånlig ränta och med en amortering på 2 Mkr.

Vid fastställande av budget för år 2020 beslutades att höja lägenhetsavgifterna med 2% för att säkra en framtida ekonomisk stabilitet för föreningen.

## Aktivitetsdagar

De under 2018 anordnade aktivitetsdagarna har följts upp med ytterligare två dagar under 2019, vår och höst, då föreningens medlemmar under gemytliga former träffats, städats och iordningsställt trädgård och övriga gemensamma utrymmen.

## Garageplatser

Styrelsen har påbörjat arbete med undersökning och inhämtande av offerter avseende installation av laddboxar för elbilar. I samband därmed har efter ansökan, statligt bidrag till kostnaderna för kommande installation beviljats.

## Nya medlemmar

Tre lägenheter har under året bytt ägare och de nya medlemmarna har hälsats välkomna i vår gemenskap.

## Gästlägenhet

Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd 63 nätter under året.

Slutligen, ett stort tack till alla de medlemmar som under året hjälpt till att hålla vår föreningen i ett fint och representativt skick.

Göteborg 2020-01-12

*Ralph Ahlquist*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ångaren Artemis  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 tack vare lägre räntekostnader, lägre underhållskostnader samt lägre el- och värmekostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 072 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning 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.

### Lägenhetsfördelning

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

AK

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Extra förråd	5
Garageplatser	47

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

Årets taxeringsvärde	181 049 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	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	Kone AB
Hissar, besiktning	Inspecta
Gareageport	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 344 tkr och planerat underhåll för 147 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 855 tkr (157 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

AK



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp, kr</b>
Gemensamma utrymmen, lås	58 268
Huskropp utvändigt, tak	88 374

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>
Ralph Ahlquist	Ordförande	2020
Åke Nilsson	Sekreterare	2021
Stefan Fredrickson	Ledamot	2020
Magnus Fredriksson	Ledamot	2021
Kristian Spasic	Ledamot Riksbyggen	2020
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Leif Gustafsson	Suppleant	2020
Hans Larsson-Ljungblad	Suppleant	2021
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2020

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Thomas Adelbratt	Förtroendevald revisor	2020
BoRevision AB	Extern revisor	2020

**Valberedning**

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eva Adelbratt, sammankallande	2020
Gith Olausson	2020
Anna-Lena Westlin	2020

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

*Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.*

*Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 839 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	5 335	5 153	5 242	5 234	5 244
Årets resultat	489	358	-2 554	-125	-336
Resultat exklusive avskrivningar	2 071	1 940	-972	1 457	1 246
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 216	1 360	-1 552	877	709
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	157	107	107	107	99
Balansomslutning	195 872	197 216	201 781	204 336	204 470
Soliditet %	69	68	67	67	67
Likviditet %	17	524	187	815	658
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	839	823	823	823	823
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	347	347	801	279	282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	321	333	306	269	282
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	96	127	220	280	316
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	396	266	172	561	465
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 050	11 418	11 786	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 inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

AK

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 685 000	0	0	1 445 296	-3 006 513	357 583
Disposition enl. årsstämmbeslut					357 583	-357 583
Reservering underhållsfond				855 000	-855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-146 642	146 642	
Årets resultat						489 751
<b>Vid årets slut</b>	<b>135 685 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 153 654</b>	<b>-3 357 288</b>	<b>489 751</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 648 930
Årets resultat	489 751
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 642
<b>Summa</b>	<b>-2 867 537</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 2 867 537

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

*AK*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 230 989	5 152 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 030	226 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 335 019</b>	<b>5 378 776</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 888 676	-1 881 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-777 479	-799 897
Personalkostnader	Not 6	-91 893	-91 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 581 977	-1 581 977
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 340 025</b>	<b>-4 354 510</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>994 995</b>	<b>1 024 266</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 208	8 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 152	12 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-519 604	-687 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-505 244</b>	<b>-666 683</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>489 751</b>	<b>357 583</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>489 751</b>	<b>357 583</b>

AK

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	191 697 168	193 279 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 697 168</b>	<b>193 279 144</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	85 500	85 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 500</b>	<b>85 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 782 668</b>	<b>193 364 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	254	0
Övriga fordringar	Not 14	400	73 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	254 541	237 561
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>255 195</b>	<b>311 464</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 834 202	3 540 212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 834 202</b>	<b>3 540 212</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 089 397</b>	<b>3 851 676</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>195 872 065</b>	<b>197 216 320</b>

PK

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	135 685 000	135 685 000	
Fond för yttre underhåll	2 153 654	1 445 296	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>137 838 654</b>	<b>137 130 296</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 357 288	-3 006 513	
Årets resultat	489 751	357 583	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 867 537</b>	<b>-2 648 930</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>134 971 117</b>	<b>134 481 366</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 000 000	62 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 000 000</b>	<b>62 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 000 000	0
Leverantörsskulder	Not 18	79 937	119 391
Skatteskulder	Not 19	193 075	147 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	627 936	467 969
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 900 948</b>	<b>734 954</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>195 872 065</b>	<b>197 216 320</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	489 751	357 583
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 581 977	1 581 977
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 071 728</b>	<b>1 939 560</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	56 269	-76 888
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	165 993	-2 922 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 293 990</b>	<b>-1 060 064</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>293 990</b>	<b>- 3 060 064</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 540 212</b>	<b>6 600 276</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 834 202</b>	<b>3 540 212</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 556 364	4 460 025
Hyror, lokaler	21 465	35 668
Hyror, garage	423 000	425 740
Elavgifter	230 160	231 182
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 230 989</b>	<b>5 152 615</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	17 986	37 959
Fakturerade kostnader	83 253	152 838
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	7
Övriga rörelseintäkter	2 793	35 357
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>104 030</b>	<b>226 161</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-146 643	-72 405
Reparationer	-343 571	-310 492
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 979	-74 125
Försäkringspremier	-41 845	-38 147
Kabel- och digital-TV	-72 557	-74 202
Återbäring från Riksbyggen	9 300	9 125
Obligatoriska besiktningar	-8 243	-16 420
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 298	-26 289
Snö- och halkbekämpning	-43 359	-86 310
Förbrukningsinventarier	-13 785	-3 560
Vatten	-150 680	-171 624
Fastighetsel	-357 913	-354 158
Uppvärmning	-490 535	-531 135
Sophantering och återvinning	-80 557	-104 601
Förvaltningsarvode drift	-17 011	-27 256
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 888 676</b>	<b>-1 881 598</b>

PK

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-4 539	-3 727
Förvaltningsarvode administration	-688 145	-689 516
Lokalkostnader	-3 000	-6 641
IT-kostnader	-15 649	-13 713
Styrelsearvode	-563	-8 093
Arvode, yrkesrevisorer	-20 500	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-23 700	-3 000
Kreditupplysningar	-1 230	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 604	-10 411
Kontorsmateriel	-4 398	-2 043
Telefon och porto	-1 420	-1 191
Medlems- och föreningsavgifter	-3 480	-3 420
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-38 593
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-777 479</b>	<b>-799 897</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-68 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 770	-5 675
Sociala kostnader	-16 123	-17 362
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-91 893</b>	<b>-91 037</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 581 977	-1 581 977
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 581 977</b>	<b>-1 581 977</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 208	8 208
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 208</b>	<b>8 208</b>

AK

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 138	12 948
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 152</b>	<b>12 948</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-519 570	-687 055
Övriga räntekostnader	-34	-784
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-519 604</b>	<b>-687 839</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	181 400 000	181 400 000
Mark	20 837 000	20 837 000
	<b>202 237 000</b>	<b>202 237 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>202 237 000</b>	<b>202 237 000</b>

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

Byggnader	-8 957 856	-7 375 879
	<b>- 8 957 856</b>	<b>- 7 375 879</b>

**Årets avskrivningar**

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

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 10 539 833</b>	<b>- 8 957 856</b>
--	---------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>191 697 167</b>	<b>193 279 144</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	170 860 167	172 442 144
Mark	20 837 000	20 837 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	177 000 000	142 000 000
Lokaler	4 049 000	3 602 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>181 049 000</b>	<b>145 602 000</b>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader 103 049 000 94 602 000

varav mark 78 000 000 51 000 000

AK

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>85 500</b>	<b>85 500</b>

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

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	254	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>254</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	400	73 903
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>400</b>	<b>73 903</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 893	41 845
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 909	18 137
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 739	177 579
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>254 541</b>	<b>237 561</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 860 108	2 453 970
Transaktionskonto	974 094	1 086 242
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 834 202</b>	<b>3 540 212</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	60 000 000	62 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

AK

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	0,57%	2020-03-30	25 000 000,00	0,00	2 000 000,00	23 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-03-30	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,51%	2023-09-30	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>62 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>60 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 23 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har amorteringsfria lån.

#### Not 18 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	79 937	119 391
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>79 937</b>	<b>119 391</b>

#### Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	193 075	147 594
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>193 075</b>	<b>147 594</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 744	20 505
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 970
Upplupna elkostnader	36 031	69 273
Upplupna vattenavgifter	24 000	24 000
Upplupna värmekostnader	68 654	124 414
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	28 197
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	436 507	179 610
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>627 936</b>	<b>467 969</b>

#### Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	66 700 000	66 700 000

#### Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

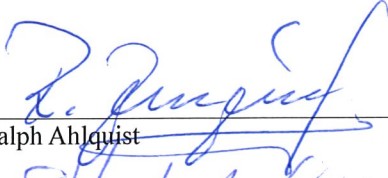
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

PK

**Styrelsens underskrifter**

GÖTEBORG 2020-07-09

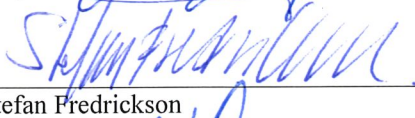
Ort och datum



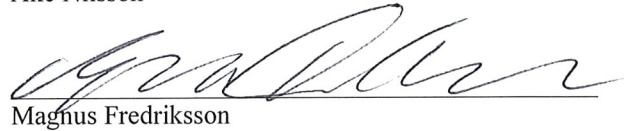
Ralph Ahlqvist



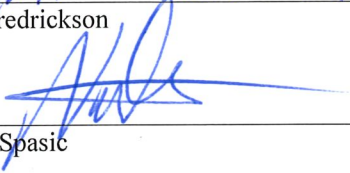
Åke Nilsson



Stefan Fredrickson



Magnus Fredriksson

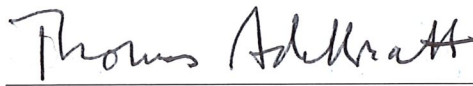


Kristian Spasic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10



Arthur Kozak  
Extern revisor, BoRevision AB



Thomas Adelbratt  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

AK



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 10 / 3 2020



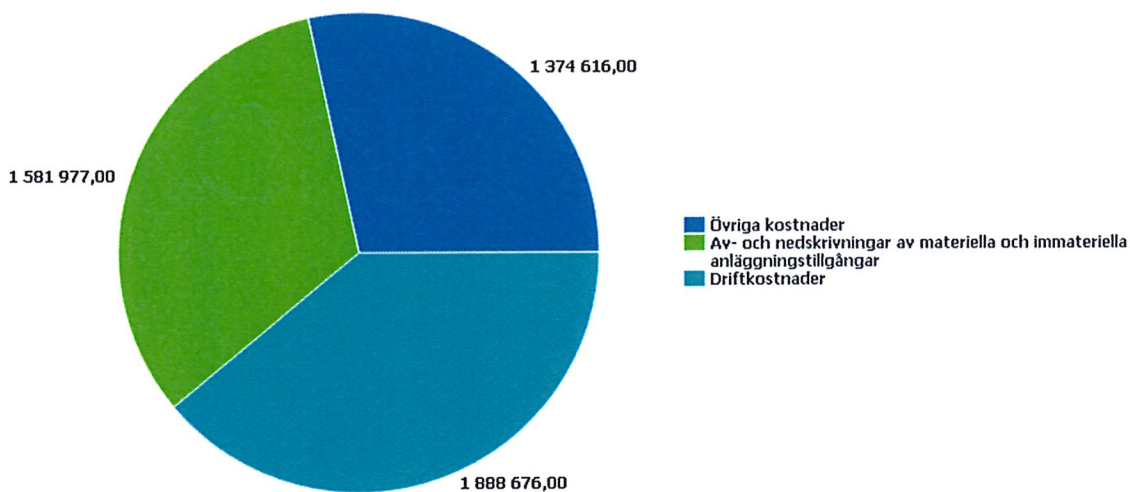
Arthur Kozak  
BoRevision AB



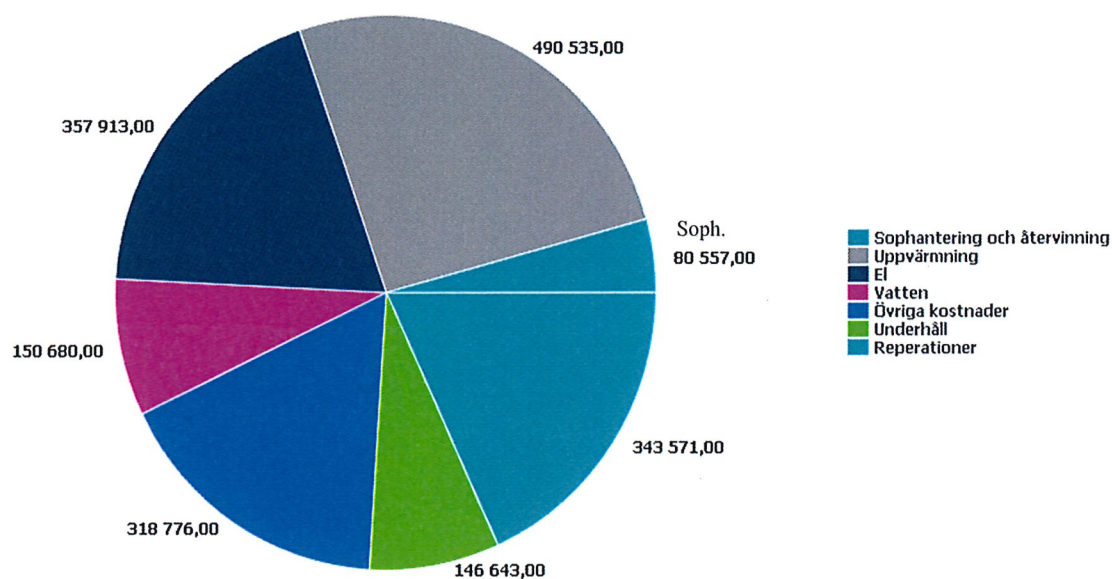
Thomas Adelbratt  
Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 888 676	1 881 598
Övriga externa kostnader	777 479	799 897
Personalkostnader	91 893	91 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 581 977	1 581 977
Finansiella poster	505 244	666 683
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 845 268</b>	<b>5 021 193</b>



## Driftkostnadsfördelning



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 5430 m<sup>2</sup>

	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>
Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	27	13
Reparationer	63	57
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	14
Försäkringspremier	8	6
Kabel- och Digital TV	14	14
Trädgårdsskötsel	3	5
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	1	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	5
Snö- och halkbekämpning	8	15
Förbrukningsmaterial	2	1
Vatten	28	32
El	66	65
Fjärrvärme	90	98
Sophantering och återvinning	16	22
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>348</b>	<b>347</b>

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Arsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

---

# RB BRF Ångaren Artemis

---

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)









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

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