
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Ångaren India
Org nr: 769609-0856



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Nyckeltal
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ångaren India
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 692 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 438 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 154 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 42:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 85 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastigheternas adress är Sannegårdsgatan 26-32, Ångaren Ernas gata 1-5, Ångaren Indias gata 2-6 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Riksbyggen innehar 16 lägenheter i föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r o k	29
3 r o k	45
4 r o k	11
Totalt	85

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
Garage	64
P-platser	2

Total tomtarea	5 768 m ²
Total bostadsarea	7 354 m ²
Total lokalarea	154 m ²

Årets taxeringsvärde	253 014 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	203 555 000 kr

Intäkter från lokalkyror utgör ca 2,60 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 312 tkr och planerat underhåll för 0 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

En underhållsplan för byggnaden är framtagen och uppdaterad 2019. De närmsta åren kommer planerat underhåll att vara lågt då byggnaden är relativt nybyggd. Årliga avsättningar kommer att göras till underhållsfonden för att täcka kommande underhållskostnader.

Det fanns inget planerat underhåll att genomföra för 2019.

Vi följer Underhållsplanen, t ex så kommer OVK besiktning genomföras under 2020.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nina Skarland	Ordförande	2020
Asko Antila	Sekreterare	2021
Magnus Eriksson	Vice ordförande	2021
Johan Litzén	Ledamot	2020 – avgått under 2019
Emma Kling	Ledamot Riksbyggen	2020 – avgått under 2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Alin	Suppleant	2020
Jerry Nilsson	Suppleant	2020
Elin Brask	Suppleant	2020 – avgått under 2019
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2020
Bo Wennergren	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonna Utbult	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Andersson, sammankallande	2020
Hanne Cecilie Engh	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 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.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Utredning beträffande våra fasadproblem har fortsatt under 2019.

Föreningen har anordnat gemensam höststädning.

Vi uppdaterar vårt skalskydd och har under året bytt ut alla garagetaggar, som är en mycket viktig del i skalskyddet.

Föreningen har anordnat gemensam grantändning vid första advent.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 303	5 902	5 728	5 793	5 875
Resultat efter finansiella poster	721	359	-437	-369	-518
Årets resultat	721	359	-1 520	-369	-518
Resultat exklusive avskrivningar	2 413	2 051	172	1 323	1 174
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 763	1 401	-428	770	674
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	88	80	74	67
Balansomslutning	219 623	218 874	220 371	220 173	221 038
Soliditet %	71	71	71	71	71
Likviditet %	41	600	246	504	331
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	661	661	662	662
Driftkostnader, kr/m ²	313	345	491	335	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	313	315	366	333	320
Ränta, kr/m ²	78	72	130	141	190
Underhållsfond, kr/m ²	479	390	326	371	299
Lån, kr/m ²	8 256	8 278	8 298	8 320	8 339

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.

Likviditet: se Not 17

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	157 000 000	0	0	2 871 519	-4 581 685	358 973
Disposition enl. årsstämmobeslut					358 973	-358 973
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Årets resultat						720 715
Vid årets slut	157 000 000	0	0	3 521 519	-4 872 712	720 715

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 222 712
Årets resultat	720 715
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Summa	-4 151 997

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 151 997

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 302 904	5 902 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 759	165 551
Summa rörelseintäkter		6 418 663	6 067 998
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 300 432	-2 539 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 020 141	-877 061
Personalkostnader	Not 6	-137 495	-97 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 692 130	-1 692 130
Summa rörelsekostnader		-5 150 198	-5 206 021
Rörelseresultat		1 268 466	861 977
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 240	12 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 593	14 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-574 584	-529 297
Summa finansiella poster		-547 751	-503 004
Resultat efter finansiella poster		720 715	358 973
Årets resultat		720 715	358 973

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	209 627 842	211 319 972
Summa materiella anläggningstillgångar		209 627 842	211 319 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	127 500	127 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 500	127 500
Summa anläggningstillgångar		209 755 342	211 447 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	28 898	7 485
Övriga fordringar	Not 14	324 782	331 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	478 128	201 704
Summa kortfristiga fordringar		831 808	540 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 036 193	6 886 545
Summa kassa och bank		9 036 193	6 886 545
Summa omsättningstillgångar		9 893 011	7 426 853
Summa tillgångar		219 623 344	218 874 325

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	157 000 000	157 000 000	
Fond för yttre underhåll	3 521 519	2 871 519	
Summa bundet eget kapital	160 521 519	159 871 519	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 872 712	-4 581 685	
Årets resultat	720 715	358 973	
Summa fritt eget kapital	-4 151 997	-4 222 712	
Summa eget kapital	156 369 521	155 648 807	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 128 192	61 988 877
Summa långfristiga skulder		41 128 192	61 988 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 860 685	157 148
Leverantörsskulder	Not 18	384 145	95 634
Övriga skulder	Not 19	15 006	74 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	865 794	909 040
Summa kortfristiga skulder		22 125 630	1 236 642
Summa eget kapital och skulder		219 623 344	218 874 325

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
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 005 222	4 864 308
Hyror, lokaler	164 616	160 968
Hyror, garage	665 088	665 088
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	167 273	-167 272
Elavgifter	300 705	379 354
Summa nettoomsättning	6 302 904	5 902 446

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	55 270	-13 721
Fakturerade kostnader	18 955	3 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	6
Övriga rörelseintäkter	1 137	38 231
Försäkringsersättningar	40 400	137 295
Summa övriga rörelseintäkter	115 759	165 551

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-222 249
Reparationer	-311 882	-304 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 663	-122 373
Samfällighetsavgifter	-124 944	-135 746
Försäkringspremier	-82 913	-69 572
Kabel- och digital-TV	-112 014	-111 986
Återbäring från Riksbyggen	16 100	16 500
Obligatoriska besiktningar	-10 488	-10 429
Bevakningskostnader	-2 125	-8 751
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 476	0
Snö- och halkbekämpning	-62 725	-63 147
Ersättningar till hyresgäster	0	-545
Förbrukningsinventarier	-14 892	0
Fordons- och maskinkostnader	-353	0
Vatten	-186 381	-199 737
Fastighetsel	-489 439	-443 417
Uppvärmning	-623 257	-675 804
Sophantering och återvinning	-7 141	-14 602
Förvaltningsarvode drift	-151 838	-173 083
Summa driftkostnader	-2 300 432	-2 539 646

m

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Fritidsmedel	-3 619	-18 093
Förvaltningsarvode administration	-736 219	-732 084
Lokalkostnader	-5 650	-2 500
IT-kostnader	-10 157	-8 694
Styrelsearvode	-9 841	-9 868
Arvode, yrkesrevisorer	-18 173	-21 339
Övriga förvaltningskostnader	-31 769	-8 534
Kreditupplysningar	-3 160	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 022	-38 624
Kontorsmateriel	-4 181	-2 884
Medlems- och föreningsavgifter	-5 100	-5 100
Serviceavgifter	-22 669	-8 000
Konsultarvoden	-39 648	0
Bankkostnader	-2 460	-2 245
Advokat och rättegångskostnader	-102 375	0
Övriga externa kostnader	-2 100	-16 620
Summa övriga externa kostnader	-1 020 141	-877 061

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-89 315	-57 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 110	-12 190
Övriga kostnadsersättningar	0	-392
Övriga personalkostnader	0	-4 800
Sociala kostnader	-32 070	-21 992
Summa personalkostnader	-137 495	-97 184

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 679 630	-1 679 630
Avskrivning Markanläggningar	-12 500	-12 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 692 130	-1 692 130

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 240	12 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 240	12 240

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 183	12 511
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	414	711
Övriga ränteintäkter	-4	831
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 593	14 054

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-574 584	-529 037
Övriga räntekostnader	0	-260
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-574 584	-529 297

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	195 117 000	195 117 000
Mark	24 772 000	24 772 000
Markanläggning	125 000	125 000
	220 014 000	220 014 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 014 000	220 014 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 644 028	-6 964 398
Markanläggningar	-50 000	-37 500
	-8 694 028	-7 001 898

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 679 630	-1 679 630
Årets avskrivning markanläggningar	-12 500	-12 500
	-1 692 130	-1 692 130

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 386 158	-8 694 028
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	209 627 842	211 319 972
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	184 793 342	186 472 972
Mark	24 772 000	24 772 000
Markanläggningar	62 500	75 000

Taxeringsvärden

Bostäder	246 000 000	197 000 000
Lokaler	7 014 000	6 555 000
Totalt taxeringsvärde	253 014 000	203 555 000
varav byggnader	141 200 000	130 000 000
varav mark	111 814 000	73 555 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	127 500	127 500
Summa andra långfristiga fordringar	127 500	127 500

Avser andelar i intresseföreningen.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 898	4 667
Kundfordringar	0	2 818
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 898	7 485

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	130 002	136 348
Skattekonto	194 780	194 771
Summa övriga fordringar	324 782	331 119

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 224	82 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 194	27 999
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 710	90 792
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 128	201 704

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	7 449 993	3 435 810
Transaktionskonto	1 586 201	3 450 735
Summa kassa och bank	9 036 193	6 886 545

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	61 988 877	62 146 025
Nästa års låneomläggning samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 860 685	-157 148
Långfristig skuld vid årets slut	41 128 192	61 988 877

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,98%	2019-01-25	20 781 473,00	-20 771 731,00	9 742,00	0,00
NORDEA **	0,83%	2020-02-07	0,00	20 771 731,00	29 226,00	20 742 505,00
SWEDBANK	0,79%	2021-11-25	20 840 747,00	0,00	18 180,00	20 822 567,00
SWEDBANK	0,98%	2024-11-25	20 523 805,00	0,00	100 000,00	20 423 805,00
Summa			62 146 025,00	0,00	157 148,00	61 988 877,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 20 742 505 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	384 145	95 634
Summa leverantörsskulder	384 145	95 634

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	15 006	40 260
Skuld sociala avgifter och skatter	0	34 559
Summa övriga skulder	15 006	74 819

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 046	0
Upplupna räntekostnader	56 160	66 049
Upplupna elkostnader	46 777	68 534
Upplupna vattenavgifter	32 000	33 400
Upplupna värmekostnader	87 393	159 372
Upplupna kostnader för renhållning	4 000	0
Upplupna styrelsearvoden	111 540	106 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 720	174 620
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	405 158	300 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	865 794	909 040

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningens blockuthyrning upphört per 2020-01-01.

Föreningen har fått en ny hyresgäst, Havspalatset har sagt upp sitt avtal och ny hyresgäst from 1 januari 2020 Domino Pizzeria.

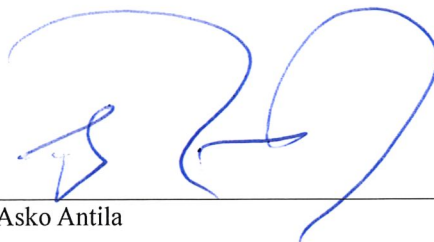
Styrelsens underskrifter

Göteborg 12 mars 2020

Ort och datum



Nina Skarland



Asko Antila



Magnus Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 6 april 2020*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Bo Wennergren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren India, org.nr 769609-0856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren India 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 6 april 2020



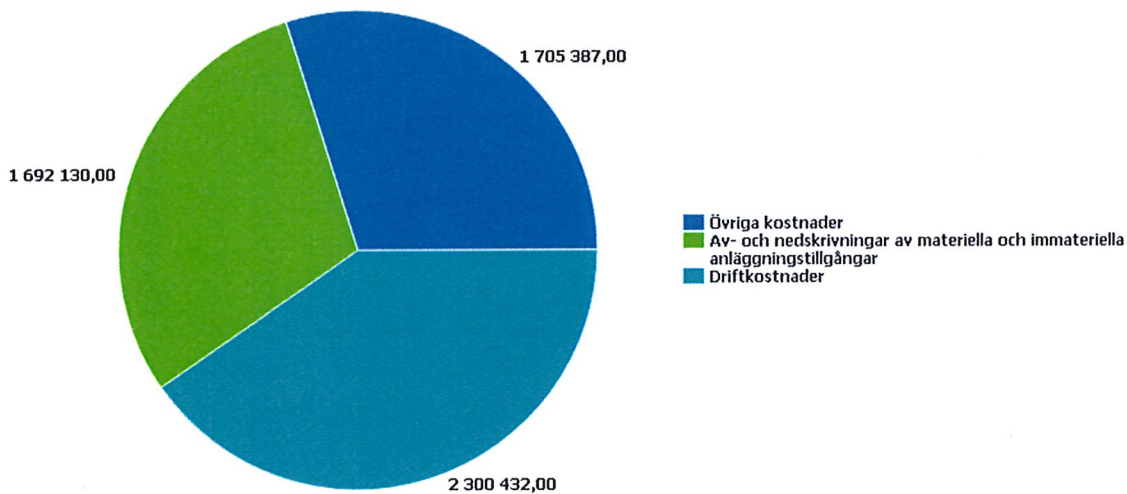
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Bo Wennergren
Förtroendevald revisor

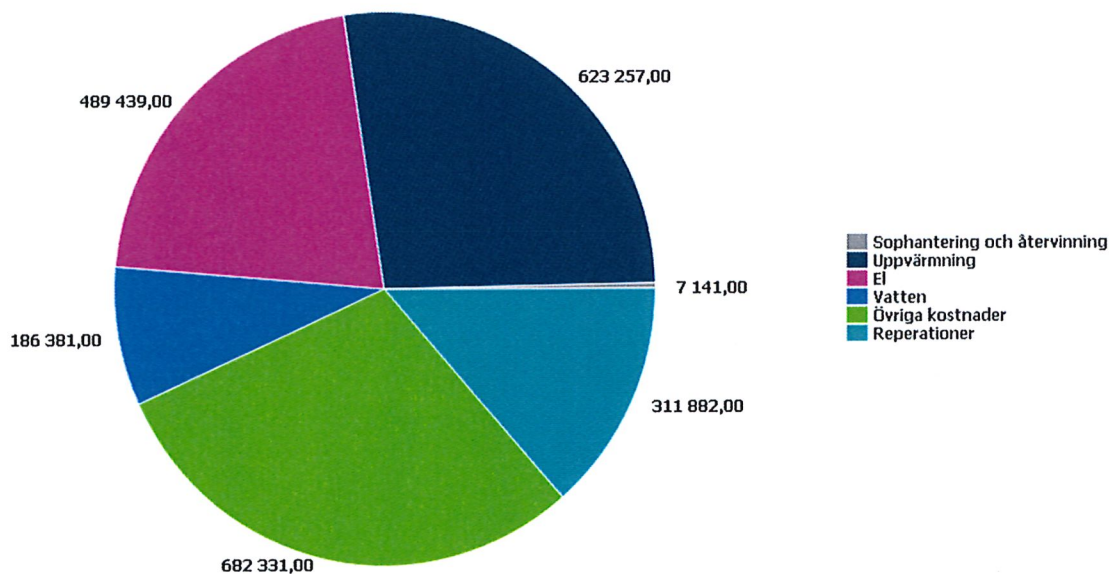
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 300 432	2 539 646
Övriga externa kostnader	1 020 141	877 061
Personalkostnader	137 495	97 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 692 130	1 692 130
Finansiella poster	547 751	503 004
Summa kostnader	5 697 949	5 709 025



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Reparationer	311 882	304 705
Underhåll	0	222 249
Fastighetsskatt	128 663	122 373
Fastighetsförsäkring	82 913	69 572
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	112 014	111 986
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	151 838	173 083
Rabatt/återbäring från RB	-16 100	-16 500
Hissbesiktning	10 488	10 429
Bevakningskostnader	2 125	8 751
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 476	0
Snö- och halkbekämpning	62 725	63 147
Förbrukningsmaterial	14 892	0
Fordonskostnader	354	0
Fastighetsel	489 439	443 417
Fjärrvärme	623 257	675 804
Vatten	186 381	199 737
Sophämtning och återvinning	7 141	14 602
Ersättningar till hyresgäster	0	545
Samfällighetsavgifter	124 944	135 746
Summa driftkostnader	2 300 432	2 539 646



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 7 354 m²

Belopp i kr	2019	2018
Reparationer	42	42
Underhåll	0	30
Fastighetsskatt	18	17
Fastighetsförsäkring	11	9
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	15	15
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	21	23
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Hissbesiktning	2	2
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter köpta tjänster	1	0
Snö- och halkbekämpning	9	9
Vatten	25	27
El	67	60
Fjärrvärme	85	92
Sophantering och återvinning	1	2
Samfällighetsavgifter	17	18
Summa driftkostnader	313	345

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader och 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

RB BRF Ångaren India

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860