

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Flatås 1  
Org nr: 757201-7551



---

# Dagordning vid årsstämma

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Flatås 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 693 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

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

Årets taxeringsvärde 894 702 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 894 702 000 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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen totalförvaltning
Bredband	Bredband 2
Parkering	Controlla
Serviceavtal	Anticimex
Sophantering	Kretsloppsnämnden
El och Fjärrvärme	Göteborg Energi
El	Luleå Energi
Kabel-tv	Com Hem
Störningsjour	Gbg Stad störningsjour
Larm	Sos-alarm

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 054 tkr och planerat underhåll för 5 060 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Underhållsbehov för de närmaste året (uppskattad kostnad)**

Renovering cykelrum	1 000 000	
Målning portiker mm loftgångar	400 000	
Belysning loftgångar	150 000	
Tvättstugor	2 000 000	(2 av 4 tvättstugor)
Stentrappor byte/lagning	500 000	
Ombyggnad Svängrummet	2 000 000	
Lekplatser	200 000	
Mossbekämpning	200 000	
Utemiljö	300 000	
<b>Summa:</b>	<b>6 750 000</b>	

Fönster som enligt underhållsplanen är planerat till 2035 kan komma att tidigareläggas. Planerade underhållsåtgärder på garage och parkeringar kommer inte att utföras med anledning av att tomträttsavtalet är uppsagt av kommunen. Underhållsplanen är ett levande dokument vilket innebär att åtgärder kan komma att tidigare- eller senareläggas efter behov. Styrelsen gör en bedömning av åtgärderna inför budgetarbetet varje år. Avsättningen till fonden baseras på att ett belopp varje år sätts av för att klara allt framtida underhåll, detta innebär att fondens storlek kan variera mycket beroende på hur stort underhåll som utförs år från år.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Lokaler	503 183
Gemensamma utrymmen	315 743
Installationer	1 282 266
Huskropp utvändigt	1 764 253
Markytor	1 194 067

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lisbeth Johansson	Ordförande	2020
Tommie Johansson	Sekreterare	2020
Sandra Durholm	Vice ordförande	2021
Marie Johansson	Ledamot	2021
Jonas Olausson	Ledamot	2021
Jan-Erik Lundström	Ledamot	2020
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Thérese Bergqvist	Suppleant	2021
Lotti Vallander	Suppleant	2021
Dalibor Radsel	Suppleant	2020
Fredrik Karlsson	Suppleant	2020
Rikard Björner	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Adact Revisorer och konsulter AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Karl Almberg	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Neergaard Claes De	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elinor Wickenberg (sammankallande)	
Emma Johannesson	
Bengt Karlsson	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadtvätten avslutades under hösten 2019.

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

I april var staketen runt odlingslotterna och hundgården på plats, även rörelseindikerad belysning har satts upp. Ett varmare LED-ljus har satts upp under loftgångarna.

Ett ärende som pågick under 2019 var föreningens fortsatta motstånd mot detaljplanen som vill beröva oss våra parkeringar. I oktober kom beskedet att Mark- och Miljööverdomstolen gav prövningstillstånd och undanröjde samtidigt Mark- och Miljödomstolens dom och återförvisade målet till dessa för fortsatt handläggning. Efter detta glada besked har inget ytterligare tillkommit till dags dato med sannolika skäl beroende både på lång handläggning pga många ärenden samt även Corona-pandemin.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjades under hösten 2019, men fick avbrytas under våren 2020 pga Corona. Kontrollerna är inte avslutade ännu.

### Fritidsaktiviteter

Detta år gick Trivselgruppens resa i strålende sol med buss till Köpenhamn, där man fick ströva omkring på egen hand innan vi gick ombord på en båt som under kvällen/natten tog oss till Oslo där vi återigen fick några timmar att promenera runt innan buss återigen tog oss tillbaka hem. En mycket uppskattad resa.

Den 3 oktober hade vi bjudit in Sonny Löf att tala över ämnet "Klarsikt".

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

Tyvärr kunde vi i år inte genomföra den planerade Ullareds-utflykten i mars, eller pubafton med quiz, inte heller den uppskattade familjeaktiviteten på försommaren.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 912 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 80 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 80 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 912 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 53 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 58 st.)



## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning*	34 345	33 931	33 411	33 461	33 196
Resultat efter finansiella poster	2 526	-1 013	-1 088	-2 142	7 283
Årets resultat	2 526	-1 013	-1 088	-2 142	7 283
Resultat exklusive avskrivningar	4 693	1 235	1 161	-15	9 414
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-4 307	-7 765	-6 639	-7 815	1 614
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	173	173	149	149	149
Balansomslutning	52 712	56 750	58 772	60 315	60 826
Soliditet	62%	54%	53%	54%	57%
Likviditet	249%	288%	250%	321%	407%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	502	494	485	485	480
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	121	120	118	118	118
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	421	480	495	516	336
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	324	315	310	314	301
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	3	3	2	2	3
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	406	331	265	300	312
Lån, kr/m <sup>2</sup>	271	400	404	405	408

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 723 701	17 189 624	9 477 959	-1 013 248
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 013 248	1 013 248
Reservering underhållsfond		9 000 000	-9 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 059 512	5 059 512	
Årets resultat				2 526 108
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 723 701</b>	<b>21 130 112</b>	<b>4 524 223</b>	<b>2 526 108</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 464 711
Årets resultat	2 526 108
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-9 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 059 512
<b>Summa</b>	<b>7 050 330</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**7 050 330**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	34 344 608	33 930 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	423 980	373 531
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>34 768 588</b>	<b>34 304 108</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-21 892 146	-24 971 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-7 190 425	-7 652 873
Personalkostnader	Not 6	-852 184	-822 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 166 549	-2 248 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 101 304</b>	<b>-35 695 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 667 283</b>	<b>-1 391 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 502	535 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-172 678	-157 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 176</b>	<b>377 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 526 108</b>	<b>-1 013 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 526 108</b>	<b>-1 013 248</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	32 123 140	33 974 674
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	638 293	953 309
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 761 434</b>	<b>34 927 983</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 202 000	5 202 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 202 000</b>	<b>5 202 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 963 434</b>	<b>40 129 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	29 740	10 344
Övriga fordringar	Not 14	293 778	208 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 432 736	1 419 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 756 254</b>	<b>1 638 662</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	12 992 361	14 981 242
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 992 361</b>	<b>14 981 242</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 748 614</b>	<b>16 619 903</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 712 048</b>	<b>56 749 886</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 723 701	4 723 701	
Reservfond	17 532	17 532	
Fond för yttre underhåll	21 130 113	17 189 624	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>25 871 346</b>	<b>21 930 858</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 524 223	9 477 959	
Årets resultat	2 526 108	-1 013 248	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 050 330</b>	<b>8 464 711</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 921 677</b>	<b>30 395 569</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 872 207	20 584 707
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 872 207</b>	<b>20 584 707</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	212 500	212 500
Leverantörsskulder		1 359 462	1 213 185
Skatteskulder		25 586	0
Övriga skulder	Not 18	225 547	167 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 095 070	4 175 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 918 165</b>	<b>5 769 610</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 712 048</b>	<b>56 749 886</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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




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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	26 096 932	25 680 982
Hyror, lokaler	95 100	92 890
Hyror, garage	1 229 444	1 230 732
Hyror, p-platser	873 777	875 876
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-59 280	-58 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-132 936	-118 835
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-83 938	-56 696
Rabatter	0	-150
Bränsleavgifter, bostäder	6 293 380	6 254 861
Elavgifter	32 129	29 717
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>34 344 608</b>	<b>33 930 577</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	154 642	138 153
Övriga ersättningar	199 533	186 780
Fakturerade kostnader	4 664	8 656
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-3
Övriga rörelseintäkter	65 159	39 945
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>423 980</b>	<b>373 531</b>

Övriga avgifter och ersättningar ovan består bland annat av övernattningsrum 81 920 kr, svängrummet 14 400 kr, gymavgift 151 000 kr, odlingslotter 7 475 kr och låsbrickor 4 200 kr 

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Underhåll	-5 059 512	-8 605 058
Reparationer	-2 054 001	-1 992 652
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 047 299	-1 021 957
Tomträttsavgäld	-2 462 537	-2 462 540
Arrendeavgifter	-367 805	-324 311
Försäkringspremier	-815 714	-749 814
Kabel- och digital-TV	-267 334	-264 197
Återbäring från Riksbyggen	0*	67 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 109	-11 668
Bevakningskostnader	-5 075	-24 753
Övriga utgifter, köpta tjänster	-173 688	-86 013
Snö- och halkbekämpning	-11 865	-129 185
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 800
Förbrukningsinventarier	-38 456	-18 147
Frakter och transporter	-654	0
Vatten	-1 715 916	-1 608 965
Fastighetsel	-986 482	-979 042
Uppvärmning	-5 918 598	-5 848 087
Sophantering och återvinning	-949 102	-910 501
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-21 892 146</b>	<b>-24 971 689</b>

\*Pga det pågående coronabrottet beslutade Riksbyggens fullmäktige att avstå återbäring för att säkerställa att tillräckligt med likvida medel stannar i Riksbyggen. Detta beslut kan komma att omprövas framöver.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-5 999 445	-5 882 173
IT-kostnader	-362 920	-411 743
Styrelsearvode	-21 940	-20 008
Arvode, yrkesrevisorer	-66 576	-27 875
Övriga förvaltningskostnader	-114 286	-111 630
Inkassokostnader	-13 395	-12 280
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-121 779	-107 192
Kontorsmateriel	-29 260	-26 506
Telefon och porto	-20 813	-23 883
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-139	-49
Medlems- och föreningsavgifter	-39 060	-39 060
Konsultarvoden	0	-36 200
Bankkostnader	-1 870	-2 210
Advokat och rättegångskostnader	-126 875	-702 613
Övriga externa kostnader, anticimex	-272 067	-249 452
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-7 190 425</b>	<b>-7 652 873</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Sammanträdesarvoden	-264 733	-271 003
Övriga ersättningar	-68 954	-91 206
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-288 869	-233 655
Övriga kostnadsersättningar	-56 979	-43 129
Övriga personalkostnader	-9 850	-16 445
Sociala kostnader	-162 800	-166 900
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-852 184</b>	<b>-822 338</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-600 000	-600 000
Avskrivning Markanläggningar	-274 034	-274 034
Avskrivningar tillkommande utgifter	-977 500	-1 059 250
Avskrivning Installationer	-315 015	-315 015
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 166 549</b>	<b>-2 248 299</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	0*	499 296
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 183	35 449
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	320	732
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>31 502</b>	<b>535 477</b>

\*Pga det pågående coronabrottet beslutade Riksbyggens fullmäktige att avstå utdelning för att säkerställa att tillräckligt med likvida medel stannar i Riksbyggen. Detta beslut kan komma att omprövas framöver.

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-172 678	-157 561
Övriga räntekostnader	0	-73
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-172 678</b>	<b>-157 634</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>	<b>123 414 136</b>	<b>123 414 136</b>
Årets anskaffningar	0	0
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-89 439 463</b>	<b>-87 506 179</b>
Årets avskrivningar	-1 851 534	-1 933 284
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>32 123 140</b>	<b>33 974 674</b>
Varav:		
Byggnader	13 898 064	14 498 064
Standardförbättringar	16 676 786	17 654 286
Markanläggningar	1 548 290	1 822 324
Taxeringsvärden:		
Bostäder	883 000 000	883 000 000
Lokaler	11 702 000	11 702 000
Totalt taxeringsvärde	894 702 000	894 702 000
Varav byggnader	473 502 000	473 502 000

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

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Vid årets början	10 567 203	10 567 203
Årets anskaffningar	0	0
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	- 9 613 894	-9 298 879
Årets avskrivningar	-315 015	-315 015
Ackumulerade avskrivningar	-9 928 909	-9 613 894
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>638 293</b>	<b>953 309</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
4 andelar i Riksbyggen och 10 398 andelar i Intresseföreningen á 500 kr	5 201 000	5 201 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>5 202 000</b>	<b>5 202 000</b>

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

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	29 740	5 978
Kundfordringar	0	4 366
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>29 740</b>	<b>10 344</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	0	7 716
Skattekonto	293 778	200 929
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>293 778</b>	<b>208 645</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 945	17 614
Förutbetalda försäkringspremier	411 454	404 260
Förutbetalda driftkostnader	727 053	725 516
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 185	66 834
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	65 128	32 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 971	172 899
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 432 736</b>	<b>1 419 673</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	6 515	11 387
Bankmedel	8 654 534	10 655 682
Transaktionskonto	4 331 312	4 314 173
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 992 361</b>	<b>14 981 242</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	14 084 707	20 797 207
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 500	-212 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 872 207</b>	<b>20 584 707</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA			6 500 000,00		6 500 000,00	0,00
NORDEA	0,54%	2021-03-15	8 931 582,00		0,00	8 931 582,00
NORDEA	0,51%	2021-03-30	5 365 625,00		212 500,00	5 153 125,00
<b>Summa</b>			<b>20 797 207,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 712 500,00</b>	<b>14 084 707,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. 

## Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	148 530	148 530
Skuld sociala avgifter och skatter	48 217	34 232
Felinbetalning	28 800	-14 793
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>225 547</b>	<b>167 969</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	84 224	81 968
Upplupna räntekostnader	2 010	5 191
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 500	353 658
Upplupna elkostnader	61 538	47 118
Upplupna vattenavgifter	194 721	142 531
Upplupna värmekostnader	158 643	151 911
Upplupna kostnader för renhållning	200 466	201 017
Upplupna revisionsarvoden	28 000	45 000
Upplupna styrelsearvoden	262 802	260 871
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 060	44 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 750	21 258
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 907 355	2 820 733
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 095 070</b>	<b>4 175 956</b>

## Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar (använd av bank)	39 109 000	39 109 000
Fastighetsinteckningar (ej använd)	23 537 000	23 537 000
<b>Summa</b>	<b>62 646 000</b>	<b>62 646 000</b>

## Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

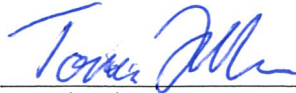


Styrelsens underskrifter

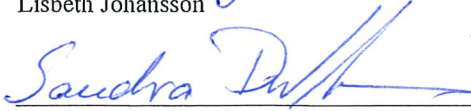
Västra Frölunda 2020-09-16



Lisbeth Johansson



Tommie Johansson



Sandra Durholm



Marie Johansson

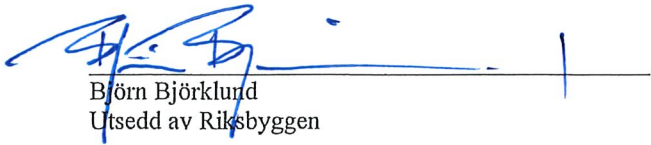


Jonas Olausson



Jan-Erik Lundström

Dalibor Radsel, suppleant

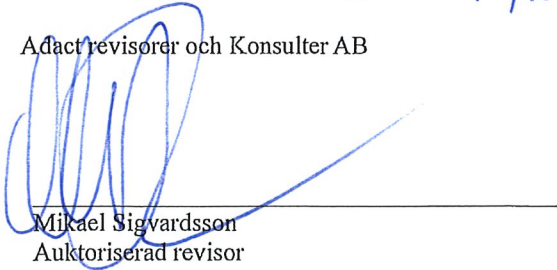


Björn Björklund  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

12/10-2020

Adact revisorer och Konsulter AB



Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor



Karl Almqvist  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde 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.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



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

Göteborg den 12/10 2020

Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

Karl Almqvist  
Föreningsrevisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Arsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

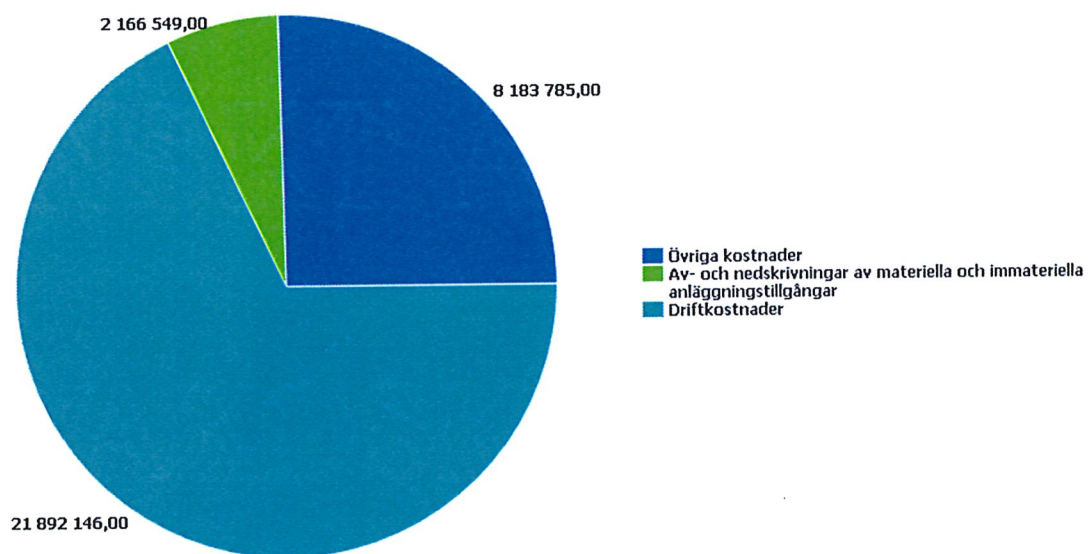
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	21 892 146	24 971 689
Övriga externa kostnader	7 190 425	7 652 873
Personalkostnader	852 184	822 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 166 549	2 248 299
Finansiella poster	141 176	-377 843
<b>Summa kostnader</b>	<b>32 242 480</b>	<b>35 317 356</b>



# RB BRF Flatås 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Flatås 1 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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





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

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