

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen BRF Guldringen  
Org nr: 757201-7577



---

# 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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Ordlista  
Nyckeltal







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Guldringen får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 370% till 424%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 229 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 879 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Tynnered 26:3-26:9, 26:14 och 26:15 med adresserna Guldringen 2-42 och 3-31 samt Bergkristallsgatan 50 och nyttjanderätten till Tynnered 761:598 och 761:711. På dessa tomter har år 1967-68 uppförts bostadshus med 390 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 28 773 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 59 lokaler med en sammanlagd yta av 2 514 m<sup>2</sup> och 367 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum o kokvrå	7
1 rum o kök	66
2 rum o kokvrå	3
2 rum o kök	90
3 rum o kök	150
4 rum o kök	63
5 rum o kök	11
Summa	390

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	59
P-platser	367

Total bostadsarea	28 773 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 514 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	507 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	351 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 055 tkr och planerat underhåll för 892 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan.

**Underhållsplan:** Under våren har den femåriga underhållsplanen uppdaterats och kortsiktiga åtgärder prioriterats för genomförande under kommande verksamhetsår. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har gjorts enligt föreningens stadgar.

#### Bland underhållsåtgärder kan nämnas:

- Byte och reparation av tak till P-däck C
- Genomgång av styrsystem för värme för att komma tillrätta med upplevd ojämn värme
- Ventilation och fläktar, värdering har startat av ev behov för byte
- Vattenskador har åtgärdats
- Projektering och påbörjat bygge av ny mattvättstuga och dygnet runt-tvättstuga i tidigare miljörum vid angöring C (Guldringen 28 – 30), tas i drift tidigt hösten 2019
- Trädgårdsdagar höst och vår har genomförts med stor uppslutning av boende
- Boende har haft möjligheter till förrådsrensning och tidigare utrangerade cyklar har skänkts och skyddsrum rensats
- Fortsatt komplettering av gymmet med ny utrustning
- Systematisk planering och åtgärder för yttre miljö: byte av sand i sandlådor; effektiv trädbeskrning och gallring samt anpassning av planteringar. Uppfräschning av planteringar och urnor
- Marksättningar har åtgärdats vid entréer och genomgångar
- Fibernät har installerats och nytt tjänstepaket med teve och internetanslutningar från Telia har driftsatts och ersätter tidigare kabeltevetjänster från Comhem
- Kompletterande utredning av status för föreningens stammar och rör har startat
- Dessutom har styrelsen genomfört särskilda arbetsmöten för att utveckla sitt inre arbete.

*MA*



## Kommande arbeten

- Betongarbeten, reparationer av loftgångar och trappor enligt utredningar gjorda 2018 – 19, inklusive renovering av sönderrostade infästningar i betong
- Fasadarbeten, som målning, lagning av rötskador, källarfönster, källardörrar reparation och målning, hängrännor samt tvätt av stenfasader
- Markarbeten, som fortsatt renovering av lekplatser, projektering och renovering av vistelseytor, planteringar m.m.
- Spolning och filmning av dagvattenledningar samt renovering
- Asfaltering, åtgärda sättningar och sprickor
- Belysning på gård, fasad och loftgångar
- Källare, bl.a. målning, byta nät till troax och förbättra belysning
- Ny ventilation, avspjällning samt slutföra OVK, ändring spaltventiler
- Energideklaration görs för föreningens fastigheter
- Detaljplanering och projektering samt genomförande av stam- och rörrenovering
- Planering och genomförande av åtgärder för att bättre utnyttja gemensamma lokaler, bl.a. Träffpunkten och övernattningsrum
- Planering startas för affärshusets framtid, programarbete för alternativa nyttjande
- Fastighetsnät: vi tar i drift ett nytt kommunikationsnät (fastighetsnät) i fiberkabelnätet för styrning av fastighetens olika system med möjligheter till bokningssystem mm
- Uppgradering av kontorsutrustning, kopiator, kompletteringar av datautrustning och program, m.m.

Under året 2019 – 20 kommer ytterligare översyn av underhållsplanen och reinvesteringsbehov att göras vilket kommer påverka och komplettera denna översikt av kommande arbeten.

### Sammanfattningsvis

För verksamhetsåret juli 2019 t.o.m. juni 2020 planerar vi eller påbörjar således flera viktiga åtgärder för att hålla vårt fastighetsbestånd i bra skick med flera tunga poster i budget.

Allt kan inte göras samtidigt eller under ett år, men vi behöver planera så ekonomin klarar dessa nödvändiga arbeten. Även om vi utnyttjar en del av föreningens underhållsfond blir det nödvändigt att avsätta medel genom att höja månadsavgiften.

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträde 16 maj att höja månadsavgiften med 3% fr. o.m. 2019-07-01.

För övergången från Comhems kabeltjänst till ett bredbandsnät med Telia som leverantör av tevepaket, internet och IP-telefoni blir det ett tillägg till månadsavgiften med 104 kr per lägenhet. *AM*

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>
Karl-Erik Olofsson	Ordförande	2020
Ann-Catherine Dellgård	Sekreterare	2019
Magnus Lindh	Ledamot	2020
Lars Wiberg	Ledamot	2019
Clas Carlyd	Ledamot	2020
Lidia Zajde	Ledamot Riksbyggen	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Roger Johansson	Suppleant	2019
Marita Karlsson	Suppleant	2019
Jörgen Armstrong	Suppleant	2020
Eric Morgan	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Lars Andreen	Förtroendevald revisor
Kpmg	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Eva Johansson

#### Valberedning

Laila Gustafsson  
Irene Morgan  
Ulf Johansson

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 523 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 518 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01, då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 45 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	23 699	23 340	22 509	21 850	21 835
Resultat efter finansiella poster	4 650	3 359	1 237	51	4 354
Resultat exklusive avskrivningar	7 879	6 588	4 461	3 275	7 578
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 258	2 967	840	106	4 409
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	125	125	125	110	110
Balansomslutning	104 642	100 776	98 575	99 644	101 873
Soliditet %	33	30	27	26	25
Likviditet %	424	370	426	265	142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	650	638	610	591	591
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	394	446	473	530	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	365	341	337	347	349
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	44	49	51	67	79
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	616	575	563	576	578
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 047	2 280	2 303	2 409	2 304

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *CAA*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 509 910	16 551 467	5 640 233	3 359 168
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 359 168	-3 359 168
Reservering underhållsfond		3 621 000	-3 621 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-892 247	892 247	
Årets resultat				4 650 342
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 509 910</b>	<b>19 280 220</b>	<b>6 270 648</b>	<b>4 650 342</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	8 999 402
Årets resultat	4 650 342
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 621 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	892 247
<b>Summa</b>	<b>10 920 991</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>10 920 991</b>
-----------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 698 910	23 340 108
Övriga rörelseintäkter		443 810	612 580
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 142 720</b>	<b>23 952 689</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-12 318 077	-13 952 645
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 376 691	-1 679 213
Personalkostnader	Not 5	-358 853	-318 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 228 583	-3 228 583
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 282 205</b>	<b>-19 179 083</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 860 515</b>	<b>4 773 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		75 068	74 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	86 597	64 837
Räntekostnader fastighetslån		-1 371 838	-1 554 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 210 173</b>	<b>-1 414 437</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 650 342</b>	<b>3 359 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 650 342</b>	<b>3 359 168</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	71 782 604	74 992 437
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	56 250	75 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 838 854</b>	<b>75 067 437</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	780 200	780 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>780 200</b>	<b>780 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 619 054</b>	<b>75 847 637</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		189 094	83 130
Övriga fordringar	Not 11	252 991	369 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 540 897	1 265 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 982 982</b>	<b>1 718 411</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	30 040 084	23 210 338
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>30 040 084</b>	<b>23 210 338</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 023 066</b>	<b>24 928 749</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>104 642 120</b>	<b>100 776 386</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 509 910	4 509 910	
Fond för yttre underhåll	19 280 220	16 551 467	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 790 130</b>	<b>21 061 377</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 270 649	5 640 233	
Årets resultat	4 650 342	3 359 168	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>10 920 991</b>	<b>8 999 402</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 711 121</b>	<b>30 060 779</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	62 381 891	63 978 273
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 381 891</b>	<b>63 978 273</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 648 632	1 648 632
Leverantörskulder		2 283 701	1 731 954
Övriga skulder	Not 15	1 199 012	1 174 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 417 763	2 182 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 549 108</b>	<b>6 737 334</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>104 642 120</b>	<b>100 776 386</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	92
Tillkommande utgifter	Linjär	20-30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*ed*

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	18 705 954	18 356 599
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-92 108	-92 109
Hyror, lokaler	345 702	358 664
Hyror, p-platser och garage	1 135 304	1 111 180
Bränsleavgifter, bostäder	3 604 058	3 605 775
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>23 698 910</b>	<b>23 340 108</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-892 247	-3 277 282
Reparationer	-2 055 315	-1 477 571
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-727 030	-685 430
Tomträttsavgäld	-1 411 780	-1 345 851
Försäkringspremier	-363 236	-326 505
Kabel- och digital-TV	-147 974	-439 158
Återbäring från Riksbyggen	28 600	33 125
Bevakningskostnader	-16 314	-29 438
Övriga utgifter, köpta tjänster	-135 603	-16 933
Snö- och halkbekämpning	-87 519	-136 806
Statuskontroll	0	-8 751
Förbrukningsinventarier	-165 831	-110 015
Fordons- och maskinkostnader	-55 560	-67 044
Vatten	-805 944	-787 078
Fastighetsel	-487 338	-436 573
Uppvärmning	-3 328 427	-3 087 913
Sophantering och återvinning	-498 374	-451 759
Förvaltningsarvode drift	-1 168 184	-1 301 664
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-12 318 077</b>	<b>-13 952 645</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 460 524	-1 209 193
IT-kostnader	-17 560	-26 221
Styrelsearvode	-18 315	-14 713
Arvode, yrkesrevisorer	-31 750	-30 750
Kreditupplysningar	-19 975	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 460	-118 600
Kontorsmateriel	-29 854	-83 141
Telefon och porto	-14 183	-19 168
Medlems- och föreningsavgifter	-2 453	-30 188
Serviceavgifter	-6 913	-2 188
Konsultarvoden	-358 098	-9 190
Advokatkostnader	-228 125	0
Övriga externa kostnader	-109 481	-135 792
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 376 691</b>	<b>-1 679 213</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Löner	-59 085	-45 906
Styrelsearvoden	-188 630	-166 771
Övriga ersättningar	-7 712	-12 984
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 340	-18 651
Övriga kostnadsersättningar	-1 397	-7 359
Utbildningar	-11 000	-8 400
Sociala kostnader	-59 689	-58 570
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-358 853</b>	<b>-318 641</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning byggnader	-433 765	-433 765
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 776 068	-2 776 068
Avskrivning maskiner och inventarier	-18 750	-18 750
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 228 583</b>	<b>-3 228 583</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	86 039	59812
Övriga ränteintäkter	558	5 025
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>86 597</b>	<b>64 837</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	35 135 000	35 135 000
Tillkommande utgifter	92 320 857	92 320 857
	<b>127 455 857</b>	<b>127 455 857</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>127 455 857</b>	<b>127 455 857</b>

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

Byggnader	-16 930 355	-16 496 590
Tillkommande utgifter	-35 533 065	-32 756 997
	<b>- 52 463 420</b>	<b>- 49 253 587</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-433 765	-433 765
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 776 068	-2 776 068
	<b>- 3 209 833</b>	<b>- 3 209 833</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 55 673 253**      **- 52 463 420****Restvärde enligt plan vid årets slut****71 782 604**      **74 992 437****Varav**

Byggnader	17 770 880	18 204 645
Tillkommande utgifter	54 011 724	56 787 792

**Taxeringsvärden**

Bostäder	488 000 000	335 000 000
Lokaler	19 000 000	16 400 000

**Totalt taxeringsvärde****507 000 000**      **351 400 000**

## varav byggnader

263 600 000      218 400 000 *all*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 387 416	1 293 666
	<b>1 387 416</b>	<b>1 293 666</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	93 750
	<b>0</b>	<b>93 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 387 416</b>	<b>1 387 416</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 312 416	-1 293 666
	<b>- 1 312 416</b>	<b>- 1 293 666</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-18 750	-18 750
	<b>- 18 750</b>	<b>-18 750</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 331 166</b>	<b>- 1 312 416</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>56 250</b>	<b>75 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Garantikapitalbevis för 1 560 andelar i Riksbyggens Intresseförening	780 000	780 000
1 andel Fonus	200	200
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>780 200</b>	<b>780 200</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	54 047	95 647
Skattekonto	198 944	198 944
Övrig fordran	0	74 880
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>252 991</b>	<b>369 471</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	44 474	35 564
Förutbetalda försäkringspremier	197 063	166 172
Förutbetalt förvaltningsarvode	591 692	577 478
Förutbetald kabel-tv-avgift	310 888	108 116
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 834	26 535
Förutbetald tomträtsavgäld	351 945	351 945
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 540 897</b>	<b>1 265 810</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	3 650	8 000
Bankmedel SBAB	26 850 711	21 073 581
Transaktionskonto Swedbank	3 093 603	2 076 780
Bankkonto Swedbank	92 120	51 976
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>30 040 084</b>	<b>23 210 338</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	64 030 523	65 626 905
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 648 632	-1 648 632
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>62 381 891</b>	<b>63 978 273</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-08-06	1 696 282,00	0,00	62 632,00	1 633 650,00
NORDEA	1,84%	2018-10-17	8 085 500,00	-8 034 000,00	51 500,00	0,00
NORDEA	1,84%	2019-01-11	7 253 500,00	-7 120 000,00	133 500,00	0,00
SBAB	3,35%	2019-09-04	7 080 000,00	0,00	160 000,00	6 920 000,00
SBAB	1,37%	2019-09-18	8 521 000,00	0,00	220 000,00	8 301 000,00
SBAB	4,06%	2020-01-20	7 240 000,00	0,00	160 000,00	7 080 000,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-12-01	2 274 600,00	0,00	30 000,00	2 244 600,00
SBAB	1,52%	2021-01-21	7 000 000,00	0,00	160 000,00	6 840 000,00
SEB	1,14%	2021-04-28	543 459,00	0,00	80 000,00	463 459,00
NORDEA	1,05%	2021-12-15	0,00	7 120 000,00	43 750,00	7 076 250,00
NORDEA	1,43%	2022-10-19	0,00	8 034 000,00	103 000,00	7 931 000,00
SBAB	1,96%	2022-12-09	5 565 000,00	0,00	140 000,00	5 425 000,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-01-30	2 807 564,00	0,00	92 000,00	2 715 564,00
SBAB	2,31%	2023-09-18	7 560 000,00	0,00	160 000,00	7 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>65 626 905,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 596 382,00</b>	<b>64 030 523,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 648 632 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 650 000 kr årligen. Efter fem år beräknas skulden vara ca 55 780 500 kr.

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

#### Not 15 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 138 147	1 090 188
Mottagna depositioner	2 650	2 650
Skuld för moms	39 387	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 840	49 062
Övrig skuld	16 988	32 334
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 199 012</b>	<b>1 174 234</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	98 445	0
Upplupna sociala avgifter	17 958	0
Upplupna räntekostnader	108 864	115 436
Upplupna elkostnader	31 646	29 650
Upplupna vattenavgifter	69 206	63 677
Upplupna värmekostnader	97 924	96 870
Upplupna kostnader för renhållning	1 799	1 200
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 834	90 273
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 835 087	1 760 408
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 417 763</b>	<b>2 182 514</b>

#### Not 17 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	74 454 000	74 454 000

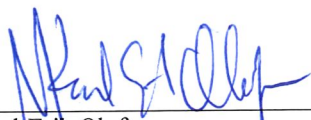
#### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

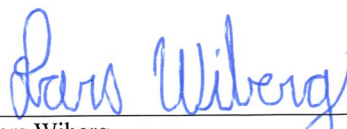
*ct*

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-09-24.



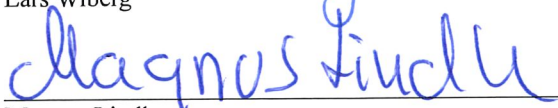
Karl-Erik Olofsson



Lars Wiberg



Ann-Catherine Dellgård



Magnus Lindh



Clas Carlryd



Lidia Zajde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-03

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Lars Andreen  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Guldringen, org. nr 757201-7577

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Guldringen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 RB Brf Guldringen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. 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.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisorsbedömning 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 överträdelse 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 3 oktober 2019

KPMG AB



Lars Andreen  
Förtroendevald revisor

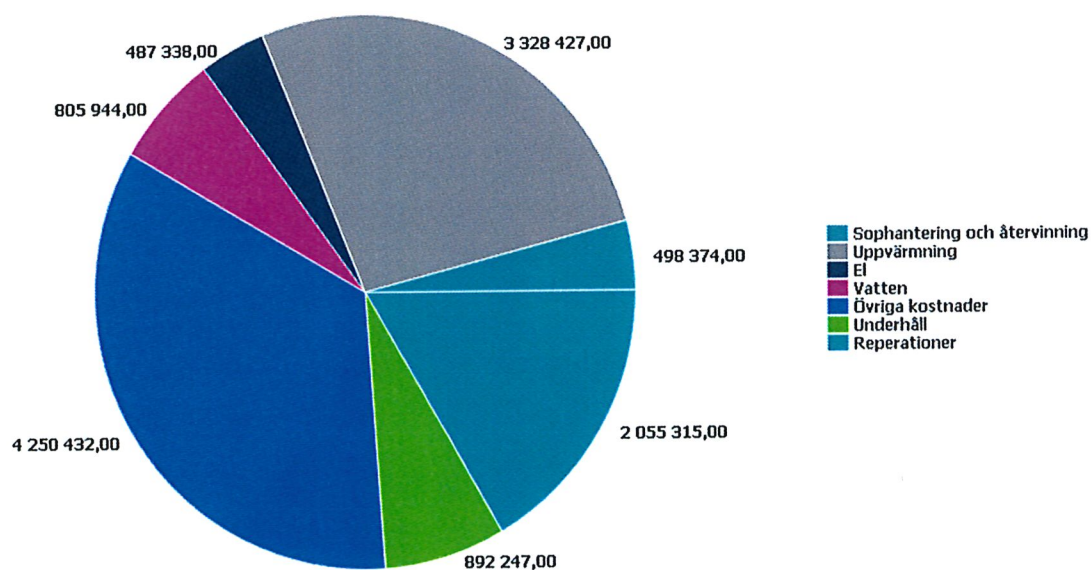
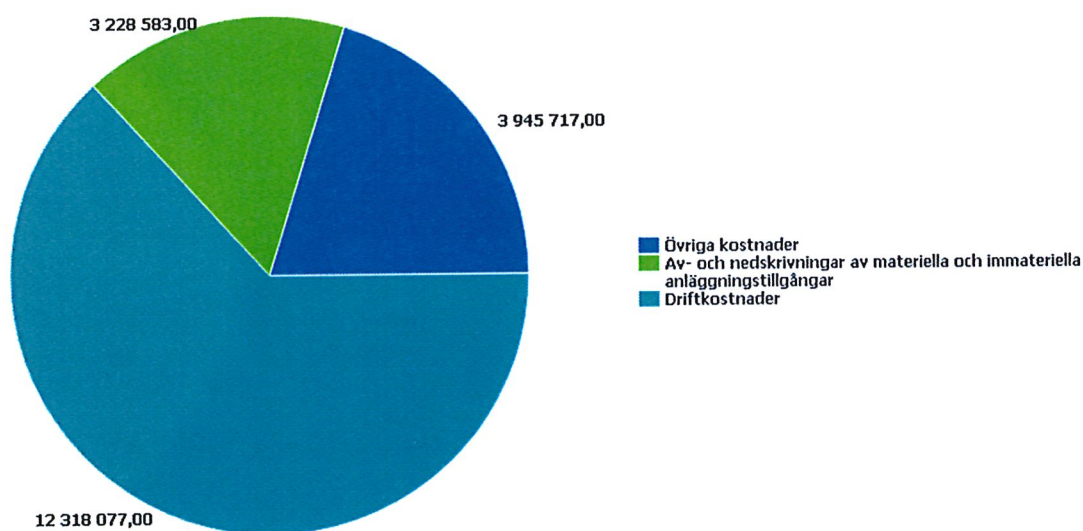


Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 318 077	13 952 645
Övriga externa kostnader	2 376 691	1 679 213
Personalkostnader	358 853	318 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 228 583	3 228 583
Finansiella poster	1 210 173	1 414 437
<b>Summa kostnader</b>	<b>19 492 377</b>	<b>20 593 520</b>



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## 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.

## Arsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Guldringen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Guldringen 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](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