

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Viva  
Org nr: 769631–5733



---

# 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 och i förekommande fall av styrelsen utsedda arbetsgrupper
- 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 ..... | 3  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

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

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-21.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 092 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 325 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Guldheden 65:15 i Göteborgs Kommun. Byggnaderna är uppförda 2018-2019. Fastighetens adress är Doktor Allards gata 10-16 i Göteborgs stad.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Proinova. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 6     | 73    | 11    | 36    | 6     | -      | 132   |

### Dessutom tillkommer:

| Bil- samt cykelparkering antal platser |          |                |         |           |          |
|----------------------------------------|----------|----------------|---------|-----------|----------|
| Cykelpool                              |          | Cykelparkering |         | P-platser |          |
| Ellastcyklar                           | Elcyklar | Inomhus        | Utomhus | Med tak   | Utan tak |
| 4                                      | 5        | 309            | 143     | 8*        | 9**      |

\*varav 2 st med laddstolpe för lättare elfordon elfordon och 4 st med laddstolpe för elbil. Samtliga 8 platser är reserverade för bilpoolen. Bilarna bokas via bilpool och är tillgängliga för alla medlemmar.

\*\* varav 3 st är handikapplatser och 6 st är besöksparkering.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning/hushåll). Till anslutningen hör även en cykelpool med ellastcyklar och elcyklar. Anslutningen till bilpoolen varar fr o m första inflyttning och löper i fem (5) år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften under den första 5-årsperioden, därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt. Bilpoolsbilar placeras initialt på 6 st parkeringsplatser och kommer att vara tillgängliga för bilpoolens alla medlemmar via bilpoolens bokningssystem. Ellastcyklar och elcyklar nyttjas endast av föreningens medlemmar.

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| Total tomtarea                     | 7 326,0 m <sup>2</sup> |
| Bostads area enligt ekonomisk plan | 7912,0 m <sup>2</sup>  |

Årets taxeringsvärde 288 000 000 kr

Volvo Bus Corporation och Göteborg Energi AB äger batterier och styrsystem som är placerade i batterilager på plan 4 i hus 7. Batterilagret är en del av ett forskningsprojekt avseende styrning och optimering av brf Vivas energisystem. Volvo Bus Corporation och Göteborg Energi AB behöver därför ha tillgång till föreningens hus för underhåll, service och kontroll av utrustningen vilket inledningsvis kommer ske varje vecka och därefter 1-2 ggr per år. Föreningen ska lämna erforderlig samverkan för forskningens möjliggörande. Med anledning av detta forskningsprojekt har dessa parter även behov av att visa projektet för externa parter. Mot särskild ersättning till föreningen kan orangeri och gemensamhetslokal bokas. All bokning hanteras av Riksbyggen. Forskningens och studiebesökens omfattning regleras i separat avtal vilket gäller till och med 2023-12-31.

Riksbyggen har för avsikt att visa föreningens byggnad för externa grupper under den först 5-årsperioden d v s samma period som avtal om fastighetsförvaltning har tecknats. Omfattningen av detta och ersättning regleras i Riksbyggen-avtalet som även omfattar entreprenaden.

## Förvaltning

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 237 468 kr och planerat underhåll för 0 tkr.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 25 053 616 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 835 121 kr (106 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 835 121kr (106 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



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> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Per Jennfors               | Ordförande         |                                       |
| Maria Wellsmo              | Sekreterare        |                                       |
| Victor Wetterlind          | Vice ordförande    |                                       |
| Jessica Yngvesson          | Ledamot            |                                       |
| Jesper Lundell             | Ledamot Riksbyggen |                                       |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Robert Bagge               | Suppleant          |                                       |
| Elias Gröndal              | Suppleant          |                                       |
| Malin Coyle                | Riksbyggen         |                                       |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Pwc Göteborg               | Auktoriserad revisor                  |
| Mikael Johansson           | Förtroendevald revisor                |
| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Kristofer Osberg           |                                       |
| <b>Valberedning</b>        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Nils Edéus                 |                                       |
| Roza Petersson             |                                       |

\*Aktuell styrelse tog över från byggande styrelse på stämman som hölls 2019-11-26.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 222st.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2020.

Inflyttning i fastigheterna har skett under 3 olika etapper. Etapp 1 flyttade in November 2018. Etapp 2 flyttade in Februari samt början på Mars 2019 Etapp 3 Flyttade in Maj 2019.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2019   |
|-----------------------------------|--------|
| Nettoomsättning                   | 4 554  |
| Resultat efter finansiella poster | -3 767 |
| Soliditet %                       | 80     |

**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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                   | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                     | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början             | 161 431 500     | 0              | 0                   | 0              |
| Reservering underhållsfond          |                 | 835 121        | -835 121            |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 263 478 500     |                |                     |                |
| Årets resultat                      |                 |                |                     | -3 767 002     |
| Vid årets slut                      | 424 910 000     | 835 121        | -835 121            | -3 767 002     |

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Årets resultat                        | -3 767 002        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -835 121          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-4 602 123</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>-4 602 123</b> |
|----------------------------------------|-------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 553 621                | 186 070                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 239 215                  | 500 574                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 792 836</b>         | <b>686 644</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -2 236 083               | -343 346                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -1 908 317               | -343 298                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -22 814                  | 0                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -4 091 746               | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-8 258 960</b>        | <b>-686 644</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-3 466 124</b>        | <b>0</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 11                       | 0                        |
| Räntekostnader för fastighetslån                                            |       | -300 889                 | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-300 878</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-3 767 002</b>        | <b>0</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-3 767 002</b>        | <b>0</b>                 |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 527 114 254        | 40 000 000         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       |        | 0                  | 0                  |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 9  | 0                  | 438 981 585        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>527 114 254</b> | <b>478 981 585</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 10 | 132 000            | 0                  |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>132 000</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>527 246 254</b> | <b>478 981 585</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 11 | 67 858             | 775 149            |
| Övriga fordringar                              | Not 12 | 37 917             | 493 386            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 386 272            | 1 415 546          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>492 047</b>     | <b>2 684 081</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |        | 585 070            | 103 143 949        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>585 070</b>     | <b>103 143 949</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 077 118</b>   | <b>105 828 030</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>528 323 372</b> | <b>584 809 615</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-12-31  | 2018-12-31  |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |             |             |             |
| Eget kapital                                 |             |             |             |
| Bundet eget kapital                          |             |             |             |
| Medlemsinsatser                              | 424 910 000 | 161 431 500 |             |
| Fond för yttre underhåll                     | 835 121     | 0           |             |
| Summa bundet eget kapital                    | 425 745 121 | 161 431 500 |             |
| Fritt eget kapital                           |             |             |             |
| Balanserat resultat                          | -835 121    | 0           |             |
| Årets resultat                               | -3 767 002  | 0           |             |
| Summa fritt eget kapital                     | -4 602 123  | 0           |             |
| Summa eget kapital                           | 421 142 998 | 161 431 500 |             |
| SKULDER                                      |             |             |             |
| Långfristiga skulder                         |             |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14      | 66 279 913  | 423 155 245 |
| Summa långfristiga skulder                   |             | 66 279 913  | 423 155 245 |
| Kortfristiga skulder                         |             |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |             | 39 973 362  | 0           |
| Leverantörsskulder                           |             | 137 148     | 13 944      |
| Övriga skulder                               |             | 60          | 5 710       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15      | 789 891     | 203 216     |
| Summa kortfristiga skulder                   |             | 40 900 461  | 222 870     |
| Summa eget kapital och skulder               |             | 528 323 372 | 584 809 615 |

# 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. Räkta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 4 251 875                | 186 070                  |
| Vattenavgifter               | 155 214                  | 0                        |
| Elavgifter                   | 146 532                  | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 553 621</b>         | <b>186 070</b>           |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gästlägenhet och Orangeriet            | 16 600                   | 0                        |
| Pant och överlåtelseavgifter           | 113 176                  | 7 966                    |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2                       | 492 608                  |
| Övriga rörelseintäkter                 | 109 261                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>239 215</b>           | <b>500 574</b>           |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                 | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                    | -237 468                 | 0                        |
| Försäkringspremier              | -68 028                  | -5 219                   |
| Kabel- och digital-TV           | -41 227                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar      | -13 568                  | -378                     |
| Bevakningskostnader             | -9 700                   | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -119 387                 | -14 767                  |
| Snö- och halkbekämpning         | -46 877                  | -8 211                   |
| Förbrukningsinventarier         | -32 925                  | -220 620                 |
| Fordons- och maskinkostnader    | -304 377                 | 0                        |
| Vatten                          | -28 842                  | 0                        |
| Fastighetsel                    | -654 715                 | -56 673                  |
| Uppvärmning                     | -436 439                 | -25 908                  |
| Sophantering och återvinning    | -127 407                 | -11 570                  |
| Förvaltningsarvode drift        | -115 123                 | 0                        |
| <b>Summa driftkostnader</b>     | <b>-2 236 083</b>        | <b>-343 346</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal      | -693 333                 | 0                        |
| Förvaltningsarvode administration          | -1 033 855               | -318 750                 |
| Resekostnader                              | 0                        | -2 350                   |
| IT-kostnader                               | 0                        | -2 855                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -25 509                  | -9 254                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -36 729                  | 0                        |
| Kreditupplysningar                         | -380                     | -303                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -116 472                 | -9 786                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -354                     | 0                        |
| Bankkostnader                              | -1 685                   | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 908 317</b>        | <b>-343 298</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden*               | -17 360                  | 0                        |
| Sociala kostnader              | -5 454                   | 0                        |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-22 814</b>           | <b>0</b>                 |

\*Då arvudet avser stämman till stämman (dec-maj) så har 1/6-delar som avser 2020 periodiserats enligt gällande redovisningsprinciper..

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

|                                                                                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -4 091 746               | 0                        |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-4 091 746</b>        | <b>0</b>                 |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-12-31         | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                   |
| Mark                                                   | 40 000 000         | 0                 |
|                                                        | <b>40 000 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                   |
| Byggnader                                              | 491 206 000        | 0                 |
| Mark                                                   | 0                  | 40 000 000        |
|                                                        | <b>491 206 000</b> | <b>40 000 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>491 206 000</b> | <b>40 000 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -4 091 746         | 0                 |
|                                                        | <b>-4 091 746</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 4 091 746</b> | <b>0</b>          |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>487 114 254</b> | <b>40 000 000</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                   |
| Byggnader                                              | 487 114 254        | 0                 |
| Mark                                                   | 40 000 000         | 40 000 000        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>288 000 000</b> | <b>0</b>          |

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                         | 2019-12-31   | 2018-12-31         |
|-------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b> | 438 981 585  | 0                  |
| Förändring under året   | 55 224 415   | 438 981 585        |
| Aktivering byggnad      | -491 206 000 | 0                  |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>0</b>     | <b>438 981 585</b> |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|                                                      | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|----------------|------------|
| 264 andelar i Riksbyggen Intresseförening i Göteborg | 132 000        | 0          |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>           | <b>132 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2019-12-31    | 2018-12-31     |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 52 108        | 2 149          |
| Kundfordringar                                   | 15 750        | 773 000        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>67 858</b> | <b>775 149</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                           | 2019-12-31    | 2018-12-31     |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|
| Fordring som fakturerats efter årsskiftet | 37 917        | 493 386        |
| <b>Summa övriga fordringar</b>            | <b>37 917</b> | <b>493 386</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 87 314         | 26 519           |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 259 375        | 239 063          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 39 583         | 1 149 964        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>386 272</b> | <b>1 415 546</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                              | 2019-12-31        | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Inteckningslån                                                               | 106 253 275       | 0                  |
| Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån                                   | 0                 | -423 155 245       |
| Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut | -39 973 362       | 0                  |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                                      | <b>66 279 913</b> | <b>423 155 245</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld   | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld             |
|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,85%      | 2020-09-01          | 0,00        | 6 780 000,00            | 10 682,00          | 6 769 318,00          |
| STADSHYPOTEK | 0,85%      | 2020-09-01          | 0,00        | 33 172 000,00           | 10 681,00          | 33 161 319,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,89%      | 2022-09-01          | 0,00        | 33 172 000,00           | 10 681,00          | 33 161 319,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,94%      | 2024-09-01          | 0,00        | 33 172 000,00           | 10 681,00          | 33 161 319,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>0,00</b> | <b>106 296 000,00</b>   | <b>42 725,00</b>   | <b>106 253 275,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

\*\* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 39 973 362 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 5 454          | 0              |
| Upplupna driftskostnader                                  | 4 703          | 9 808          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 52 929         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 94 679         | 30 660         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 28 842         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 14 405         | 25 908         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 40 780         | 11 570         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 775         | 0              |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 17 360         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 35 579         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 14 891         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 464 495        | 125 270        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>789 891</b> | <b>203 216</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                        | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 106 296 000 | 106 296 000 |

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Göteborg 20200323

Ort och datum



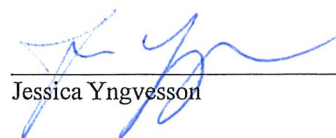
Per Jennfors



Maria Wellsmo



Victor Wetterlind



Jessica Yngvesson



Jesper Lundell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor



Mikael Johansson  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Viva, org.nr 769631-5733

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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



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

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

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga två veckor inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Göteborg den 14 april 2020

  
Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

  
Mikael Johansson  
Förtroendevald revisor

# 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 överlätas 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Arsavgift**

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

## **Arsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

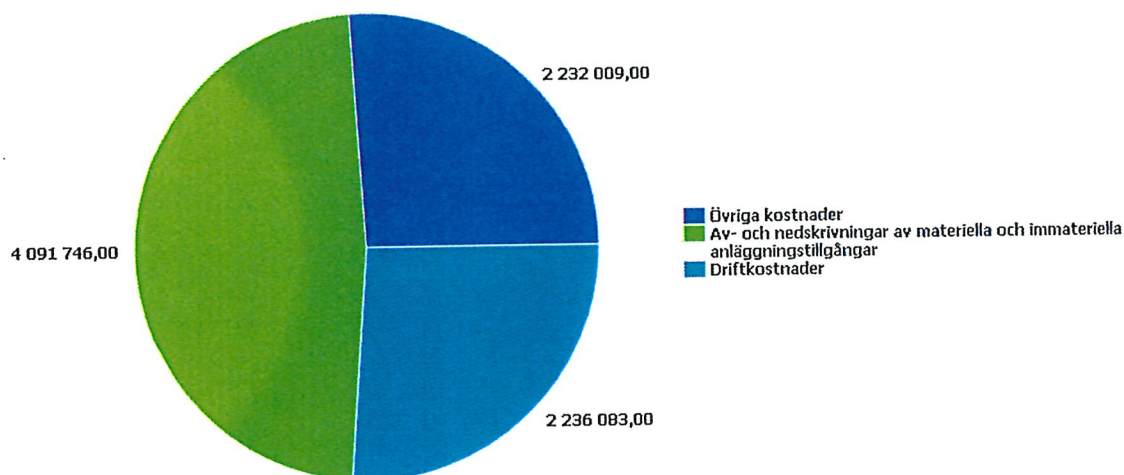
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

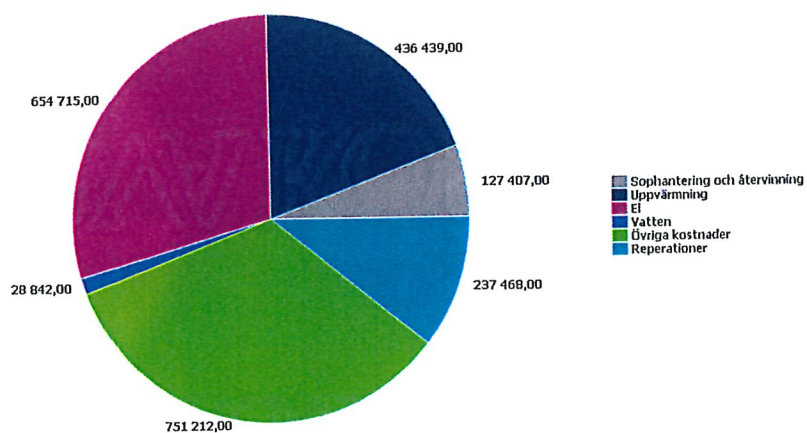
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                |
| Driftkostnader                                                              | 2 236 083        | 343 346        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 1 908 317        | 343 298        |
| Personalkostnader                                                           | 22 814           | 0              |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 4 091 746        | 0              |
| Finansiella poster                                                          | 300 878          | 0              |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>8 559 838</b> | <b>686 644</b> |



## Driftkostnadsfördelning



# RB BRF Viva

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Viva 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)



---

[illegible]



**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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