

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Ångaren India
Org nr: 769609-0856



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ångaren India får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 246% till 600%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 692 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 051 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har blockuthyrning, vilket gör att moms läggs på garagehyrorna.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning			
2 rok	3 rok	4 rok	Summa
29	45	11	85

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	64	2

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

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 305 tkr och planerat underhåll för 222 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

En underhållsplan för byggnaden är framtagen och uppdaterad 2016. De närmsta åren kommer planerat underhåll att vara lågt då byggnaden är relativt nybyggd. Årliga avsättningar kommer att göras till underhållsfonden för att täcka kommande underhållskostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	20 tkr
Installationer	48 tkr
Huskropp utvändigt	154 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Fjeld	Ordförande	2019
Jonna Utbult	Sekreterare	2019
Jonas Jademyr	Vice ordförande	2020 – avflyttad 2018
Nina Skarland	Vice ordförande	2020 – från Oktober 2018
Emma Kling	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Reine Broman	Suppleant	2020
Asko Antila	Suppleant	2019
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2019
Magnus Eriksson	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Wennergren	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Andersson - sammankallande	2019
Hanne Cecilie Engh	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredning beträffande vattenskador har inletts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den sänktes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift 3%.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 157 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 902	5 728	5 793	5 875	5 804
Resultat efter finansiella poster	359	-437	-369	-518	-842
Årets resultat	359	-1 520	-369	-518	-842
Resultat exklusive avskrivningar	2 051	172	1 323	1 174	838
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 401	-428	770	674	388
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	80	74	67	60
Balansomslutning	218 874	220 371	220 173	221 038	221 560
Soliditet %	71	71	71	71	71
Likviditet %	600	246	504	331	295
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	661	662	662	662
Driftkostnader, kr/m ²	345	491	335	325	275
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	315	366	333	320	274
Ränta, kr/m ²	72	130	141	190	290
Underhållsfond, kr/m ²	390	326	371	299	238
Lån, kr/m ²	8 278	8 298	8 320	8 339	8 354

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet .

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	157 000 000	0	0	2 443 768	-2 633 957	-1 519 977
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 519 977	1 519 977
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-222 249	222 249	
Årets resultat						358 973
Vid årets slut	157 000 000	0	0	2 871 519	-4 581 685	358 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 153 934
Årets resultat	358 973
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	222 249
Summa	-4 222 712

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 4 222 712**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 902 446	5 728 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 551	1 253 889
Summa rörelseintäkter		6 067 998	6 982 051
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 539 646	-3 684 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-877 061	-1 038 903
Personalkostnader	Not 6	-97 184	-55 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 692 130	-1 692 434
Summa rörelsekostnader		-5 206 021	-6 470 843
Rörelseresultat		861 977	511 208
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 240	11 730
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 054	13 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-529 297	-973 509
Summa finansiella poster		-503 004	-948 136
Resultat efter finansiella poster		358 973	-436 928
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	0	-1 083 049
Årets resultat		358 973	-1 519 977

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	211 319 972	213 012 102
Summa materiella anläggningstillgångar		211 319 972	213 012 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	127 500	127 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 500	127 500
Summa anläggningstillgångar		211 447 472	213 139 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 485	5 320
Övriga fordringar	Not 15	331 119	1 679 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	201 704	391 251
Summa kortfristiga fordringar		540 308	2 075 863
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 886 545	5 155 461
Summa kassa och bank		6 886 545	5 155 461
Summa omsättningstillgångar		7 426 853	7 231 324
Summa tillgångar		218 874 325	220 370 926



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 000 000	157 000 000
Fond för yttre underhåll		2 871 519	2 443 768
Summa bundet eget kapital		159 871 519	159 443 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 581 685	-2 633 957
Årets resultat		358 973	-1 519 977
Summa fritt eget kapital		-4 222 712	-4 153 934
Summa eget kapital		155 648 807	155 289 834
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	61 988 877	62 146 025
Summa långfristiga skulder		61 988 877	62 146 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	157 148	157 148
Leverantörsskulder	Not 19	95 634	521 074
Skatteskulder	Not 20	0	1 095 688
Övriga skulder	Not 21	74 819	41 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	909 040	1 119 958
Summa kortfristiga skulder		1 236 642	2 935 067
Summa eget kapital och skulder		218 874 325	220 370 926

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 864 308	4 864 308
Hyrer, lokaler	160 968	158 289
Hyrer, garage	665 088	665 088
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-167 272	-328 810
Elavgifter	379 354	369 287
Summa nettoomsättning	5 902 446	5 728 162

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Intäkt övernattningslägenhet	19 800	13 790
Fakturerade kostnader	-29 781	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	2
Övriga ersättningar och intäkter	38 231	144 229
Fordran Riksbyggen	0	1 095 688
Försäkringsersättningar	137 295	0
Summa övriga rörelseintäkter	165 551	1 253 889

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-222 249	-939 784
Reparationer	-304 705	-637 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 373	-121 438
Samfällighetsavgifter	-135 746	-119 930
Försäkringspremier	-69 572	-67 297
Kabel- och digital-TV	-111 986	-119 005
Återbäring från Riksbyggen	16 500	14 800
Obligatoriska besiktningar	-10 429	-12 492
Bevakningskostnader	-8 751	-142 828
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-19 405
Snö- och halkbekämpning	-63 147	-89 663
Ersättningar till hyresgäster	-545	0
Vatten	-199 737	-196 305
Fastighetsel	-443 417	-444 880
Uppvärmning	-675 804	-677 194
Sophantering och återvinning	-14 602	-19 862
Förvaltningsarvode drift	-173 083	-91 146
Summa driftkostnader	-2 539 646	-3 684 311

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-18 093	0
Förvaltningsarvode administration	-732 084	-772 764
Lokalkostnader	-2 500	0
IT-kostnader	-8 694	-4 118
Styrelsearvode	-9 868	-14 078
Arvode, yrkesrevisorer	-21 339	-16 805
Övriga förvaltningskostnader	-8 534	0
Kreditupplysningar	-2 475	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 624	-142 688
Representation	0	-6 903
Kontorsmateriel	-2 884	-5 461
Medlems- och föreningsavgifter	-5 100	-24 851
Serviceavgifter	-8 000	0
Konsultarvoden	0	-34 528
Bankkostnader	-2 245	-1 825
Övriga externa kostnader	-16 620	-14 659
Summa övriga externa kostnader	-877 061	-1 038 903

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-57 810	-30 492
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 190	-12 090
Övriga kostnadsersättningar	-392	0
Övriga personalkostnader	-4 800	0
Sociala kostnader	-21 992	-12 613
Summa personalkostnader	-97 184	-55 195

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 679 630	-1 679 934
Avskrivning Markanläggningar	-12 500	-12 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 692 130	-1 692 434

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 240	11 730
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 240	11 730

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 511	13 639
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	711	0
Övriga ränteintäkter	831	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 054	13 643

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-529 037	-960 529
Övriga räntekostnader	-260	-12 980
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-529 297	-973 509

Not 11 Övriga skatter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skatter	0	-1 083 049
Summa övriga skatter	0	-1 083 049

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	195 117 000	195 117 000
Mark	24 772 000	24 772 000
Markanläggning	125 000	125 000
	220 014 000	220 014 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 014 000	220 014 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 964 398	-5 284 464
Markanläggningar	-37 500	-25 000
	- 7 001 898	- 5 309 464
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 679 630	-1 679 934
Årets avskrivning markanläggningar	-12 500	-12 500
	- 1 692 130	- 1 692 434
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 694 028	- 7 001 898
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 319 972	213 012 102
Varav		
Byggnader	186 472 972	188 152 602
Mark	24 772 000	24 772 000
Markanläggningar	75 000	87 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	197 000 000	197 000 000
Lokaler	6 555 000	6 555 000
Totalt taxeringsvärde	203 555 000	203 555 000
<i>varav byggnader</i>	<i>130 000 000</i>	<i>130 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>73 555 000</i>	<i>73 555 000</i>

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	127 500	127 500
Summa andra långfristiga fordringar	127 500	127 500
<i>Avser andelar i intresseföreningen.</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 667	5 260
Kundfordringar	2 818	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 485	5 320

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	136 348	137 326
Skattekonto	194 771	168 578
Andra kortfristiga fordringar	0	277 700
Fordringar hos leverantörer	0	1 095 688
Summa övriga fordringar	331 119	1 679 292

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 913	69 572
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 999	28 007
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 792	293 672
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 704	391 251

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	3 435 810	3 423 299
Transaktionskonto	3 450 735	1 732 162
Summa kassa och bank	6 886 545	5 155 461

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	62 146 025	62 303 173
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 148	-157 148
Långfristig skuld vid årets slut	61 988 877	62 146 025

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,28%	2018-01-22	20 820 441,00	-20 810 699,00	9 742,00	0,00
NORDEA	0,52%	2019-01-25	0,00	20 810 699,00	29 226,00	20 781 473,00
SWEDBANK	1,28%	2019-11-25	20 623 805,00	0,00	100 000,00	20 523 805,00
SWEDBANK	0,67%	2019-11-25	20 858 927,00	0,00	18 180,00	20 840 747,00
Summa			62 303 173,00	0,00	157 148,00	62 146 025,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 148 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 786 000 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	95 634	521 074
Summa leverantörsskulder	95 634	521 074

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	0	1 095 688
Summa skatteskulder	0	1 095 688

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	40 260	37 959
Skuld sociala avgifter och skatter	34 559	0
Avräkning hyror och avgifter	0	3 240
Summa övriga skulder	74 819	41 199

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	66 049	97 120
Upplupna elkostnader	68 534	34 343
Upplupna vattenavgifter	33 400	34 640
Upplupna värmekostnader	159 372	96 246
Upplupna styrelsearvoden	106 178	50 597
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 620	499 345
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 887	307 667
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	909 040	1 119 958

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

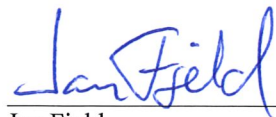
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

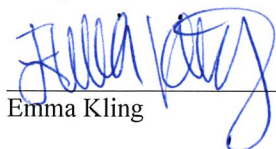


Styrelsens underskrifter

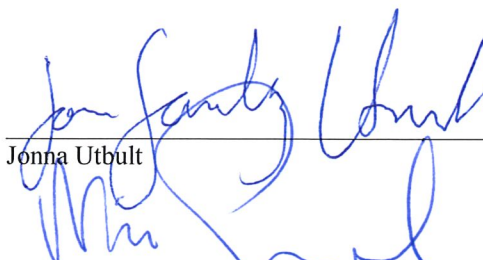
Göteborg 2019-04-02
Ort och datum



Jan Fjeld



Emma Kling



Jonna Utbult

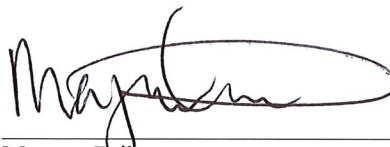
Nina Skarland

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Magnus Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren India för år 2018.

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 2018 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren India för år 2018 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.

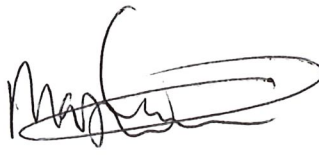
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

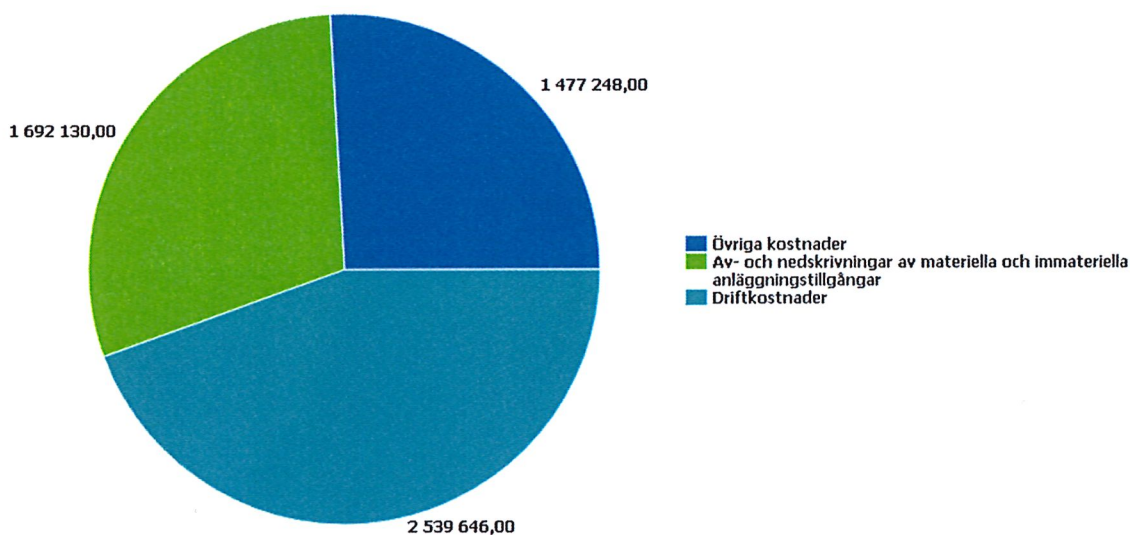
Göteborg den 3 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Nilsson
Auktoriserad revisor


Magnus Eriksson
Förtroendevald revisor

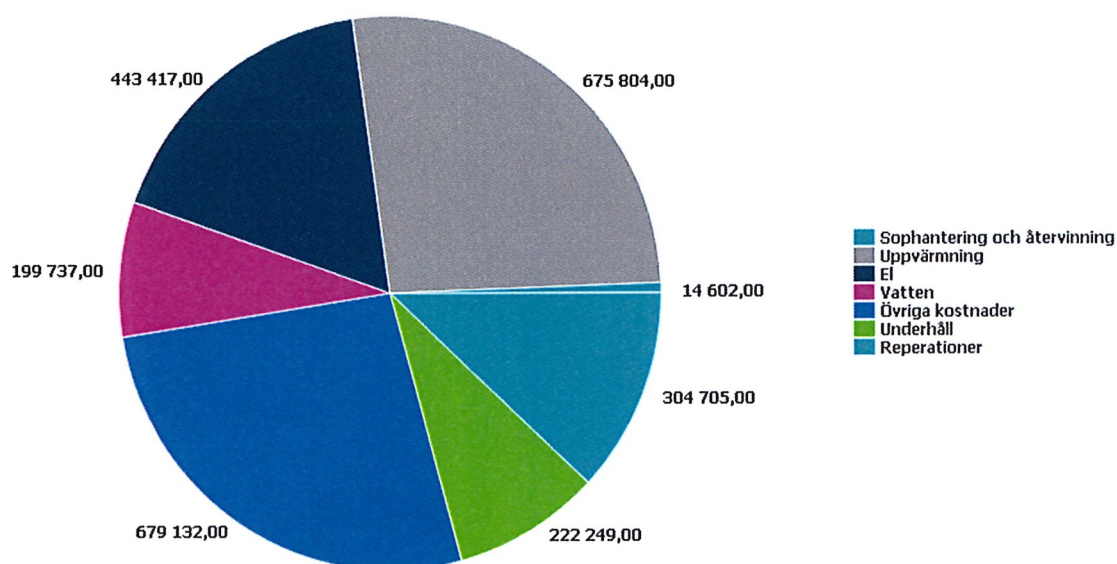
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 539 646	3 684 311
Övriga externa kostnader	877 061	1 038 903
Personalkostnader	97 184	55 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 692 130	1 692 434
Finansiella poster	503 004	948 136
Skatter	0	1 083 049
Summa kostnader	5 709 025	8 502 029



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Reparationer	304 705	637 881
Underhåll	222 249	939 784
Fastighetsskatt	122 373	121 438
Fastighetsförsäkring	69 572	67 297
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	111 986	119 005
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	173 083	91 146
Rabatt/återbäring från RB	-16 500	-14 800
Hissbesiktning	10 429	12 492
Bevakningskostnader	8 751	142 828
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	19 405
Snö- och halkbekämpning	63 147	89 663
Fastighetsel	443 417	444 880
Fjärrvärme	675 804	677 194
Vatten	199 737	196 305
Sophämtning och återvinning	14 602	19 862
Ersättningar till hyresgäster	545	0
Samfällighetsavgifter	135 746	119 930
Summa driftkostnader	2 539 646	3 684 311



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 7 354 m²

kr/m2

kr/m2

Belopp i kr	2018	2017
Reparationer	42	87
Underhåll	30	128
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	17	17
Försäkringspremier	9	9
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	15	16
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	23	12
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Hissbesiktning	2	2
Bevakningskostnader	1	19
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	3
Snö- och halkbekämpning	9	12
Vatten	27	27
El	60	60
Fjärrvärme	92	92
Sophantering och återvinning	2	3
Samfällighetsavgifter	18	16
Summa driftkostnader	345	501

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Ångaren India

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860