

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Kärraterrassen
Org nr: 757202-7451



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	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kärraterarssen
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 1971-08-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 464% till 171%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 850 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kärra 55:5 Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Lillekärr Södra 198-208.

Föreningen har tomträttsavtal med Göteborgs Stad som gäller 2019-01-01 – 2028-12-31 med en årlig tomträttsavgift om 585 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		25	78	64			167

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	28	133	80

Total bostadsarea 13 207 m²

Årets taxeringsvärde	176 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 060 tkr och planerat underhåll för 721 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.

Bland de större underhållsarbetena 2019 kan nämnas:
Tvätt och ommålning av träpanel på utsidan.

Kommande arbeten:

Nya hissar – 5 miljoner

Ommålning trapphus 700 tkr

Linjemarkering parkeringsplatser

Ändring av soprum

Ändring av kompost, utökning av parkeringsplatser

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Installationer	56 250
Huskropp utvändigt	664 628

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Erik Lindvall	Ordförande	2021
Maud Adelbjer	Sekreterare	2021
Heléne Lindgren	Vice ordförande	2020
Ybba Göran Ygberg	Ledamot	2020
Christian Stefansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joel Ramsdal	Suppleant	2020
Göran Hägglund	Suppleant	2021
Susanne Vikman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Sigvard Pettersson	Förtroendevald revisor
	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robin Johansson	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ferenc Solhage sammankallande	
Annelie Hillén	
Natalia Mashayekhi	

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 början uppgick föreningens medlemsantal till 231 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 234 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 3%.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 050	11 921	11 927	11 915	11 845
Resultat efter finansiella poster	1 253	779	2 009	2 689	-10 713
Årets resultat	1 253	779	2 009	2 689	-10 713
Resultat exklusive avskrivningar	3 103	2 629	3 870	4 550	-8 869
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 126	788	2 170	2 849	-10 569
Avsättning till underhållsfond kr/m ²		139	128	128	128
Balansomslutning	56 325	54 772	55 546	52 863	51 565
Soliditet %	21	20	18	15	10
Likviditet %	171	464	273	245	132
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	703	703	703	696
Bränsletillägg, kr/m ²	120	120	120	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	506	532	423	369	1 352
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	451	421	346	353	344
Ränta, kr/m ²	48	57	73	84	101
Underhållsfond, kr/m ²	248	194	163	112	0
Lån, kr/m ²	3 066	3 109	3 121	3 168	3 205

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 inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 189 924	0	0	2 559 544	5 268 244	779 156
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					779 156	-779 156
Reservering underhållsfond				1 977 000	-1 977 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-720 878	720 878	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 253 003
Vid årets slut	2 189 924	0	0	3 815 666	4 791 278	1 253 003

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 047 401
Årets resultat	1 253 003
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 977 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	720 878
Summa	6 044 281

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 044 281**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 050 215	11 921 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 353	42 592
Summa rörelseintäkter		12 102 568	11 963 600
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 682 866	-7 024 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 496 519	-1 456 899
Personalkostnader	Not 6	-234 226	-143 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 850 239	-1 850 239
Summa rörelsekostnader		-10 263 849	-10 474 444
Rörelseresultat		1 838 719	1 489 156
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 048	24 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 865	18 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-630 629	-752 870
Summa finansiella poster		-585 716	-709 999
Resultat efter finansiella poster		1 253 003	779 156
Årets resultat		1 253 003	779 156

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 065 365	40 846 849
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	343 107	411 863
Summa materiella anläggningstillgångar		39 408 472	41 258 711
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	250 500	250 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 500	250 500
Summa anläggningstillgångar		39 658 972	41 509 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	20 166	0
Övriga fordringar	Not 15	155 724	134 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	651 649	544 537
Summa kortfristiga fordringar		827 539	679 446
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 838 542	12 584 121
Summa kassa och bank		15 838 542	12 584 121
Summa omsättningstillgångar		16 666 082	13 263 567
Summa tillgångar		56 325 054	54 772 779

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 189 924	2 189 924
Fond för yttre underhåll		3 815 666	2 559 544
Summa bundet eget kapital		6 005 590	4 749 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 791 279	5 268 244
Årets resultat		1 253 003	779 156
Summa fritt eget kapital		6 044 281	6 047 401
Summa eget kapital		12 049 871	10 796 869
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 925 767	40 577 383
Summa långfristiga skulder		33 925 767	40 577 383
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 573 228	536 352
Leverantörskulder	Not 19	849 557	688 170
Skatteskulder	Not 20	994	0
Övriga skulder	Not 21	868 647	834 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 056 989	1 339 534
Summa kortfristiga skulder		9 763 687	3 398 528
Summa eget kapital och skulder		56 325 054	54 772 779

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. Räkna 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	Progressiv	Tom 2013
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 473 570	9 288 192
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-131 326	-131 354
Hyrer, lokaler	179 092	174 204
Hyrer, garage	352 354	352 255
Hyrer, p-platser	147 522	145 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 702	-5 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 447	-23 005
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 797	-22 283
Bränsleavgifter, bostäder	1 580 976	1 580 976
Elavgifter	499 973	561 773
Summa nettoomsättning	12 050 215	11 921 008

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	43 096	30 400
Fakturerade kostnader	2 700	3 085
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-5
Övriga rörelseintäkter	6 572	9 112
Summa övriga rörelseintäkter	52 353	42 592

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-720 878	-1 459 596
Reparationer	-1 075 129	-564 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-229 959	-223 279
Tomträttsavgäld	-585 000	-392 400
Försäkringspremier	-85 194	-77 658
Kabel- och digital-TV	-401 197	-406 212
Återbäring från Riksbyggen	14 000	12 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 048	-455
Serviceavtal	-110 981	-103
Obligatoriska besiktningar	-7 350	-522 298
Bevakningskostnader	306	-3 051
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 854	-24 586
Snö- och halkbekämpning	-94 208	-100 040
Statuskontroll	-2 250	-6 039
Ersättningar till hyresgäster	0	-11 018
Förbrukningsinventarier	-10 143	-18 801
Frakter och transporter	0	-2 457
Vatten	-436 703	-358 882
Fastighetsel	-725 707	-700 919
Uppvärmning	-1 476 835	-1 578 601
Sophantering och återvinning	-258 274	-243 852
Förvaltningsarvode drift	-423 461	-341 962
Summa driftkostnader	-6 682 866	-7 024 039

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-12 847	-15 905
Förvaltningsarvode administration	-899 206	-905 343
Lokalkostnader	-366 367	-395 094
IT-kostnader	-6 432	-7 000
Styrelsearvode	-15 678	-18 618
Arvode, yrkesrevisorer	-24 046	-20 501
Övriga förvaltningskostnader	-53 305	-17 360
Kreditupplysningar	-10 147	-886
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 346	-31 822
Kontorsmateriel	-12 817	-5 145
Telefon och porto	-29 858	-25 404
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-53	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 418	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 020	-10 020
Köpta tjänster	-10 500	0
Bankkostnader	-2 480	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-1 496 519	-1 456 899

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 593
Styrelsearvoden	-171 021	-104 000
Övriga ersättningar	0	-237
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 625	-8 700
Övriga kostnadsersättningar	0	-840
Pensionskostnader	0	-70
Sociala kostnader	-49 580	-27 827
Summa personalkostnader	-234 226	-143 266

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-873 752	-873 752
Avskrivning Markanläggningar	-52 523	-52 523
Avskrivningar tillkommande utgifter	-855 209	-855 209
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 175	-17 175
Avskrivning Installationer	-51 581	-51 581
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 850 239	-1 850 239

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	24 048	24 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 048	24 048

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 327	18 394
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	538	428
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 865	18 822

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-630 629	-752 645
Övriga räntekostnader	0	-225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-630 629	-752 870

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 323 531	43 323 531
Tillkommande utgifter	24 858 136	24 858 136
Markanläggning	1 904 439	1 904 439
	70 086 106	70 086 106
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 086 106	70 086 106
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 844 661	-17 970 909
Tillkommande utgifter	-9 782 416	-8 927 207
Markanläggningar	-612 181	-559 659
	-29 239 258	-27 457 774
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-873 752	-873 752
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-855 209	-855 209
Årets avskrivning markanläggningar	-52 523	-52 523
	-1 781 484	-1 781 484
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 020 740	-29 239 259
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 065 365	40 846 847
Varav		
Byggnader	23 605 118	24 478 870
Tillkommande utgifter	14 220 512	15 075 720
Markanläggningar	1 239 735	1 292 258
Taxeringsvärden		
Bostäder	176 000 000	134 000 000
Totalt taxeringsvärde	176 000 000	134 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 000 000</i>	<i>95 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 000 000</i>	<i>39 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 430 678	1 430 678
Installationer	755 999	755 999
	2 186 677	2 186 677
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 186 677	2 186 677
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 389 728	-1 372 553
Installationer	-385 086	-333 505
	-1 774 814	-1 706 059
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 175	-17 175
Installationer	-51 581	-51 581
	-68 756	-68 756
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 843 571	-1 774 815
Restvärde enligt plan vid årets slut	343 107	411 863
Varav		
Inventarier och verktyg	23 775	40 950
Installationer	319 332	370 913

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar (501 andelar i intresseföreningen)	250 500	250 500
Summa andra långfristiga fordringar	250 500	250 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 166	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20 166	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	5 686
Skattekonto	155 724	129 223
Summa övriga fordringar	155 724	134 909

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 318	85 194
Förutbetalt förvaltningsarvode	227 813	212 799
Förutbetald kabel-tv-avgift	100 304	100 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 726	0
Förutbetald tomträttsavgäld	146 250	146 250
Förutbetalda hyreskostnader	85 239	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	651 649	544 537

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 044	4 000
Bankmedel	10 071 608	5 051 281
Transaktionskonto	5 764 890	7 528 840
Summa kassa och bank	15 838 542	12 584 121

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	40 498 995	41 113 735
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 573 228	-536 352
Långfristig skuld vid årets slut	33 925 767	40 577 383

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-04-02	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-06-01	4 987 500,00	0,00	0,00	4 987 500,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-01-30	3 603 107,00	0,00	37 052,00	3 566 055,00
SEB	1,27%	2022-02-28	4 181 140,00	0,00	0,00	4 181 140,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	7 764 000,00	0,00	252 000,00	7 512 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2022-06-30	3 209 558,00	0,00	32 500,00	3 177 058,00
SEB	1,38%	2022-12-28	5 377 230,00	0,00	214 800,00	5 162 430,00
SEB	1,44%	2023-06-28	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-06-01	4 937 500,00	0,00	24 688,00	4 912 812,00
Summa			41 060 035,00	0,00	561 040,00	40 498 995,00

*Senast kända räntesatser

****Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 987 500kr som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering 585 728kr under nästkommande år.**

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	849 557	688 170
Summa leverantörsskulder	849 557	688 170

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	994	0
Summa skatteskulder	994	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	851 763	821 749
Avräkning hyror och avgifter	10 020	9 240
Clearing	6 864	3 483
Summa övriga skulder	868 647	834 472

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	46 644	121 160
Upplupna elkostnader	59 897	67 777
Upplupna vattenavgifter	34 011	30 485
Upplupna värmekostnader	205 468	370 548
Upplupna kostnader för renhållning	52 149	49 570
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	89 743	12 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 291
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	535 495	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 011 582	649 173
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 056 989	1 339 534

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	46 738 170	46 738 170

Not 24 Eventualförpliktelser

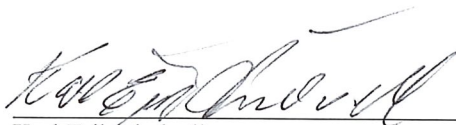
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

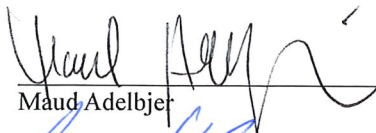
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

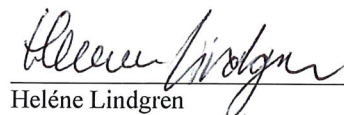
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

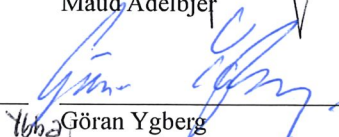
Styrelsens underskrifter

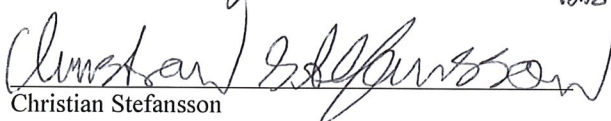
Göteborg 24/2 2020
Ort och datum


Karl-Erik Lindvall

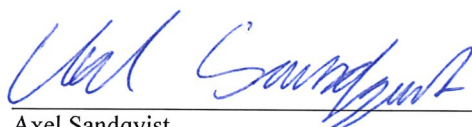

Maud Adelbjör


Heléne Lindgren


Göran Ygberg


Christian Stefansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10
Öhrlings PriceWaterCoopers AB


Axel Sandqvist
Auktoriserad revisor


Sigvard Pettersson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kärraterrassen, org.nr 757202-7451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kärraterrassen 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.

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 Kärraterrassen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

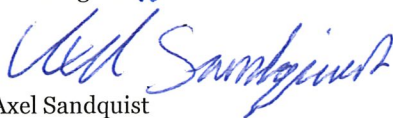
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 10 mars 2020


Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

 2020-03-04
Sigvard Pettersson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

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.

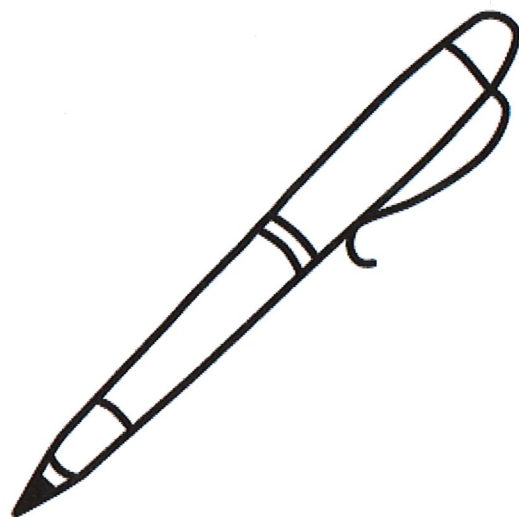
Styrelsens ord

Det har varit mycket jobb kring avloppspumpen och översvämningar i källare. Trots detta har alla medlemmar samarbetat väl.

Tack för året som varit!

Med vänlig hälsning

Karl-Erik Lindwall



RB BRF Kärraterarssen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kärraterarssen 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





