
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kärraterassen
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 1979-08-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 171% till 219%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 823 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 665 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	28	133	80

Total bostadsarea 13 207 m²

Årets taxeringsvärde	176 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	176 000 000 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 1 027 tkr och planerat underhåll för 1 811 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Trapphus pågår försenad pga pandemin.
Hissbyte påbörjat
Stambyte påbörjat

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	242 035
Installationer	756 484
Huskropp utvändigt	471 236
Garage och p-platser	298 698
Övrigt	42 336

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Lindgren	Ordförande	2022
Göran Häggglund	Vice ordförande	2021
Maud Adelbjer	Sekreterare	2021
Ybba Ygberg	Ledamot	2022
Christian Stefansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joel Ramsdal	Suppleant	2021
Karl-Erik Lindvall	Suppleant	2021
Susanne Vikman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Sigvard Pettersson	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robin Johansson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ferenc Solhage	
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 234 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 233 personer.

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

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 277	12 050	11 921	11 927	11 915
Resultat efter finansiella poster	842	1 253	779	2 009	2 689
Årets resultat	842	1 253	779	2 009	2 689
Resultat exklusive avskrivningar	2 665	3 103	2 629	3 870	4 550
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	824	1 126	788	2 170	2 849
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	139	150	139	128	128
Balansomslutning	55 970	56 325	54 772	55 546	52 863
Soliditet %	23	21	20	18	15
Likviditet %	219	171	464	273	245
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	739	717	703	703	703
Bränsletillägg, kr/m ²	120	120	120	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	583	506	532	423	369
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	446	451	421	346	353
Ränta, kr/m ²	45	48	57	73	84
Underhållsfond, kr/m ²	291	248	194	163	112
Lån, kr/m ²	3 020	3 066	3 109	3 121	3 168

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 (f.n. 78 %) 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	3 815 666	4 791 279	1 253 003
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 253 003	-1 253 003
Reservering underhållsfond				1 841 000	-1 841 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 810 789	1 810 789	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						842 369
Vid årets slut	2 189 924	0	0	3 845 877	6 014 071	842 369

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 044 281
Årets resultat	842 369
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 841 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 810 789
Summa	6 856 439

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 6 856 439

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 276 779	12 050 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	385 737	52 353
Summa rörelseintäkter		12 662 516	12 102 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 695 571	-6 682 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 595 303	-1 496 519
Personalkostnader	Not 6	-146 817	-234 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 822 952	-1 850 239
Summa rörelsekostnader		-11 260 642	-10 263 849
Rörelseresultat		1 401 874	1 838 719
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	24 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 759	20 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-590 263	-630 629
Summa finansiella poster		-559 504	-585 716
Resultat efter finansiella poster		842 369	1 253 003
Årets resultat		842 369	1 253 003

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 305 882	39 065 365
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	279 638	343 107
Summa materiella anläggningstillgångar		37 585 520	39 408 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	250 500	250 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 500	250 500
Summa anläggningstillgångar		37 836 020	39 658 972
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	975	20 166
Övriga fordringar	Not 15	175 545	155 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	587 311	651 649
Summa kortfristiga fordringar		763 831	827 539
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	17 369 753	15 838 542
Summa kassa och bank		17 369 753	15 838 542
Summa omsättningstillgångar		18 133 584	16 666 082
Summa tillgångar		55 969 604	56 325 054

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 189 924	2 189 924	
Fond för yttre underhåll	3 845 877	3 815 666	
Summa bundet eget kapital	6 035 801	6 005 590	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 014 070	4 791 279	
Årets resultat	842 369	1 253 003	
Summa fritt eget kapital	6 856 439	6 044 281	
Summa eget kapital	12 892 241	12 049 871	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 812 128	33 925 767
Summa långfristiga skulder		34 812 128	33 925 767
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 076 201	6 573 228
Leverantörsskulder	Not 19	531 177	849 557
Skatteskulder	Not 20	9678	994
Övriga skulder	Not 21	926 571	868 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 721 608	2 056 989
Summa kortfristiga skulder		8 265 235	9 763 687
Summa eget kapital och skulder		55 969 604	56 325 054

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	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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 757 584	9 473 570
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-131 326	-131 326
Hyror, lokaler	182 460	179 092
Hyror, garage	368 496	352 354
Hyror, p-platser	147 661	147 522
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 476	-6 702
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-40 366	-28 447
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 427	-16 797
Bränsleavgifter, bostäder	1 580 976	1 580 976
Elavgifter	434 197	499 973
Summa nettoomsättning	12 276 779	12 050 215

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	35 427	43 096
Fakturerade kostnader	1 800	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-15
Övriga rörelseintäkter	348 519	6 572
Summa övriga rörelseintäkter	385 737	52 353

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 810 789	-720 878
Reparationer	-1 026 593	-1 075 129
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 643	-229 959
Tomträttsavgäld	-585 000	-585 000
Försäkringspremier	-87 318	-85 194
Kabel- och digital-TV	-400 612	-401 197
Återbäring från Riksbyggen	0	14 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 968	-27 048
Serviceavtal	-144 329	-110 981
Obligatoriska besiktningar	-11 941	-7 350
Bevakningskostnader	0	306
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 831	-26 854
Snö- och halkbekämpning	-76 538	-94 208
Statuskontroll	0	-2 250
Förbrukningsinventarier	-12 899	-10 143
Frakter och transporter	-243	0
Vatten	-451 169	-436 703
Fastighetsel	-790 558	-725 707
Uppvärmning	-1 414 519	-1 476 835
Sophantering och återvinning	-246 666	-258 274
Förvaltningsarvode drift	-351 953	-423 461

Summa driftskostnader	-7 695 571	-6 682 866
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fritidsmedel	-5 270	-12 847
Förvaltningsarvode administration	-920 245	-899 206
Lokalkostnader	-369 542	-366 367
IT-kostnader	-8 073	-6 432
Styrelsearvode	-23 535	-15 678
Arvode, yrkesrevisorer	-23 591	-24 046
Övriga förvaltningskostnader	-147 463	-53 305
Kreditupplysningar	-2 475	-10 147
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 688	-41 346
Kontorsmateriel	-9 814	-12 817
Telefon och porto	-33 940	-29 858
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-334	-53
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 418
Medlems- och föreningsavgifter	-7 014	-10 020
Köpta tjänster	-469	-10 500
Bankkostnader	-2 150	-2 480
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-1 595 303	-1 496 519

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-107 143	-171 021
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 920	-13 625
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	0
Sociala kostnader	-25 754	-49 580
Summa personalkostnader	-146 817	-234 226

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-873 752	-873 752
Avskrivning Markanläggningar	-52 523	-52 523
Avskrivningar tillkommande utgifter	-833 209	-855 209
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 888	-17 175
Avskrivning Installationer	-51 581	-51 581
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 822 952	-1 850 239

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	24 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	24 048

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 215	20 327
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	544	538
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 759	20 865

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-590 263	-630 629
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-590 263	-630 629

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-19 718 412	-18 844 661
Tillkommande utgifter	-10 637 624	- 9 782 416
Markanläggningar	-717 226	-612 181
	-31 020 740	-29 239 258

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-873 752	-873 752
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-833 209	-855 209
Årets avskrivning markanläggningar	-52 523	-52 523
	-1 759 483	- 1 781 484

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	22 731 366	23 605 118
Tillkommande utgifter	13 387 303	14 220 512
Markanläggningar	1 187 213	1 239 735

Taxeringsvärden

Bostäder	176 000 000	176 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	176 000 000	176 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 000 000</i>	<i>107 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 000 000</i>	<i>69 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 406 903	-1 389 728
Installationer	-436 667	-385 086
	-1 907 039	-1 774 814
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 888	-17 175
Installationer	-51 581	-51 581
	-63 469	-68 756
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		-1 843 571
Restvärde enligt plan vid årets slut	239 638	343 107
Varav		
Inventarier och verktyg	11 888	23 775
Installationer	267 750	319 332

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	975	20 166
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	975	20 166

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	175 545	155 724
Summa övriga fordringar	175 545	155 724

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	102 828	87 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	230 061	227 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	100 982	100 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 190	4 726
Förutbetald tomträttsavgäld	146 250	146 250
Förutbetalda hyreskostnader	0	85 239
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587 311	651 649

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 550	2 044
Bankmedel	10 101 823	10 071 608
Transaktionskonto	7 266 380	5 764 890
Summa kassa och bank	17 369 753	15 838 542

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 888 329	40 498 995
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 076 201	- 6 573 228
Långfristig skuld vid årets slut	34 812 128	33 925 767

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-01-30	3 566 055,00	0,00	37 052,00	3 529 003,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-02	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SEB	1,27%	2022-02-28	4 181 140,00	0,00	0,00	4 181 140,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	7 512 000,00	0,00	252 000,00	7 260 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2022-06-30	3 177 058,00	0,00	32 500,00	3 144 558,00
SEB	1,38%	2022-12-28	5 162 430,00	0,00	214 800,00	4 947 630,00
SEB	1,44%	2023-06-28	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-06-01	4 912 812,00	0,00	49 376,00	4 863 436,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-06-01	4 987 500,00	0,00	24 938,00	4 962 562,00
Summa			40 498 995,00	0,00	610 666,00	39 888 329,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 547 198 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden skall 4 529 003 kr villkorsändras år 2021 och därför redovisats som kortfristig del av långfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	531 177	849 557
Summa leverantörsskulder	531 177	849 557

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	9 678	994
Summa skatteskulder	9 678	994

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	852 975	851 763
Skuld för moms	64 158	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
Avräkning hyror och avgifter	9 780	10 020
Clearing	-345	6 864
Summa övriga skulder	926 571	868 647

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	72 748	46 644
Upplupna driftskostnader	20 249	0
Upplupna elkostnader	76 046	59 897
Upplupna vattenavgifter	22 605	34 011
Upplupna värmekostnader	204 540	205 468
Upplupna kostnader för renhållning	53 171	52 149
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	89 759	89 743
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	120 276	535 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 038 214	1 011 582
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 721 608	2 056 989

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

Hisings-kärva 2/3-2021

Ort och datum




Heléne Lindgren



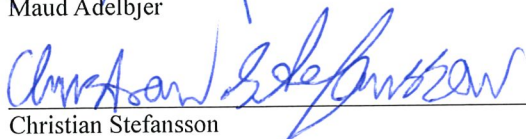
Göran Hägglund



Maud Adelbjer

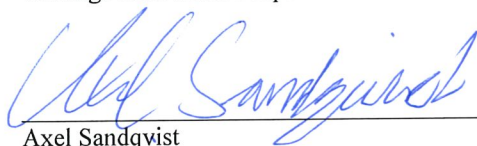


Göran Ygberg



Christian Stefansson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2021-03-17
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 2020 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.

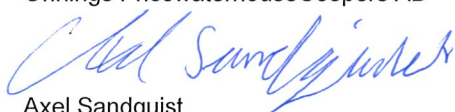
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Göteborg den

17/3 -2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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

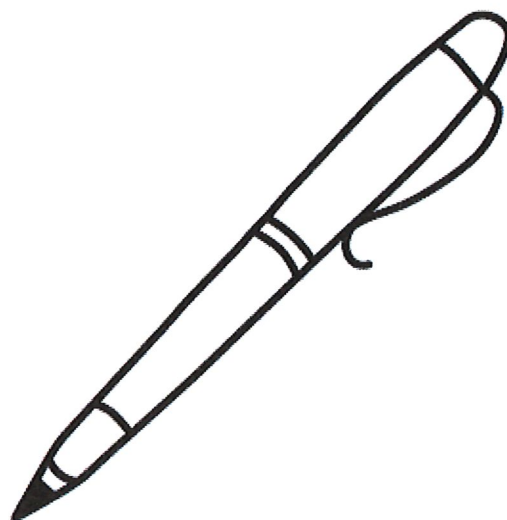
Det har varit ett ovanligt år med pågående pandemi. Styrelsen har fått arbeta annorlunda då vi inte kunnat mötas på samma sätt.

Arbeten som vi utfört är linjemålning av parkeringsplatser och soprum. Målning av trapphusen pågår.

Tack för året som varit!

Med vänlig hälsning

Heléne Lindgren



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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860