

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Liljedal Kungälv  
Org nr: 716444-9485



---

# 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
BRF Liljedal Kungälv får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Föreningen har bland annat haft lägre driftkostnader.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 382% till 451%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 760 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 801 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 854 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gyberg 1 i Kungälv kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 73 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Trädgårdsgatan 20–28, Strandgatan 71–75, Södra Gränden 1-2 samt Gamla Gärdesgatan 2-8 i Kungälv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar och kollektiv tilläggförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	6 r.o.k	Summa
6	17	26	17	5	2	73

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
	8
	72

Total tomtarea 4 277 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 6 296 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 199 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 984 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	135 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	135 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,46 % 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 379 tkr och planerat underhåll för 747 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt.** 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2016, 2017, 2018
Markytor	2016
Målning av balkonger, gårdsförråd	2018,2019
Ombyggnad lokaler/ ny lägenhet	2020
Uppdatering låssystem	2020
OVK	2020

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nya trapphusförråd	41 438
Byte armatur samt installationa av laddboxar	543 528
Byte av fönsterfogar	39 111
Flytt av ytterdörr samt fjäderbyte på garageport	122 565

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

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Svensson	Ordförande	2023
Elisabeth Svensson	Sekreterare	2022
Erling Karlsson	Vice ordförande	2022
Sven Olav Lindholm	Ledamot	2023
Olof Samuelsson	Ledamot	2023
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Pettersson	Suppleant	2022
Gitte Andersson	Suppleant	2023
Magnus Lohrant	Suppleant Riksbyggen	

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
BDO Göteborg AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald
Anders Svensson	revisor

#### **Revisorssuppleanter**

Marie-Louise Thor

#### **Valberedning**

Eva Brunsten-Mattsson  
Rolf Carlsson

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

## Sammanfattning av år 2021

Även 2021 har starkt påverkats av Covid-19. Vår årsstämma fick även i år ske via poströstning och inte heller någon annan social aktivitet har varit aktuell för vår förening. Nu kan vi bara hoppas, att när ni läser detta, så kan vi i år kalla till en fysisk årsstämma.

Styrelsen har under 2021 haft som mål att fylla våra tomma lokaler. För att göra den återstående ytan i Gröna huset mer attraktiv beslutade styrelsen att iordningställa en ingång till lokalen från Strandgatan. Detta bidrog till att vi nu har alla våra lokaler uthyrda. Vi kan konstatera att tyngdpunkten för våra lokalhyresgäster övergått från affärer till olika former av service. Tyvärr ligger verksamheten nere för Thai-restaurangen, efter ytterligare en brand. Arbetet med att återställa ventilationssystemet tar tid, men detta påverkar inte vår förening med några kostnader. Det är helt en fråga mellan lokal innehavaren och hans försäkringsbolag.

Installationen av laddboxar för elbilar, som påbörjades förra året, har gått vidare. I takt med att efterfrågan ökar från er medlemmar kommer nya boxar att installeras.

En annan åtgärd i vårt hållbarhetsarbete är att byta ut all gemensam belysning till ledbelysning. Arbetet, som utförs av Ytterby el, kommer att slutföras under 2022 och leder till lägre förbrukningskostnader, samt längre hållbarhet för ljuskällorna.

Under året har 3 nya förråd iordningställts i 3 olika trapphus.

Under 2021 har också arbetet med att bygga nytt där tidigare Klocktornet låg påbörjats. Inför byggperioden gjordes en inspektion av Södra Gränden 1 samt Strandgatan 71 och 73 av bolaget Forciv AB på uppdrag av byggbolaget. Vibrationsmätning sker också under byggtiden. Slutbesiktning kommer att ske efter byggtiden och då får vi påtala eventuella skador, som kan vara förorsakade av byggnationen.

Styrelsen  
BRF Liljedal

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningens årsavgift höjdes 2019-04-01 med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften. Garageplatserna höjdes med 50 kr/plats/månad 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 698	6 329	6 811	6 775	6 752
Resultat efter finansiella poster	41	-1 877	9 155	-8 262	1 027
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	377	148	119	119	42
Soliditet %	52	52	52	47	51
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	451	382	160	270	210
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	59	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	807	805	789	766	766
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	380	568	272	1 156	312
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	291	281	272	271	247
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	139	139	191	226	236
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	321	0	119	0	393
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 089	11 210	11 331	12 377	11 412

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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	103 061 709	1 938 291	0	1 374 836	-1 877 376
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 877 376	1 877 376
Extra avsättning till UH fond		-1 938 291	1 938 291		
Extra avsättning till UH-fond enligt stämmobeslut			267 000	-267 000	
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-746 642	746 642	
Årets resultat					41 168
<b>Vid årets slut</b>	<b>103 061 709</b>	<b>0</b>	<b>2 458 649</b>	<b>-1 022 898</b>	<b>41 168</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-502 540
Extra avsättning till UH-fond enligt stämmobeslut	-267 000
Årets resultat	41 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	746 642
<b>Summa</b>	<b>-981 730</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-267 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-1 248 729</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 697 859	6 329 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 202	164 758
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 836 061</b>	<b>6 494 167</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 196 153	-4 786 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 293	-503 533
Personalkostnader	Not 6	-196 816	-166 218
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 759 804	-1 759 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 673 066</b>	<b>-7 216 040</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 162 995</b>	<b>-721 873</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	Not 8	48 318	12 148
Räntekostnader		-1 170 144	-1 167 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 121 826</b>	<b>-1 155 503</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>41 168</b>	<b>-1 877 376</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>41 168</b>	<b>-1 877 376</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	190 440 778	192 193 495
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	17 013	24 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 457 791</b>	<b>192 217 595</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	108 000	108 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 565 791</b>	<b>192 325 595</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-19 502	-4 382
Övriga fordringar	Not 12	39 257	22 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	220 614	258 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 369</b>	<b>276 492</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	8 710 292	7 260 061
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 710 292</b>	<b>7 260 061</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 950 661</b>	<b>7 536 553</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>199 516 452</b>	<b>199 862 148</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	103 061 709	105 000 000
Fond för yttre underhåll	2 458 648	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>105 520 357</b>	<b>105 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 022 897	1 374 836
Årets resultat	41 168	-1 877 376
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-981 729</b>	<b>-502 540</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>104 538 628</b>	<b>104 497 460</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	79 129 844
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>79 129 844</b>	<b>93 393 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 263 550
Leverantörsskulder	296 408	12 054
Skatteskulder	7 480	45 569
Övriga skulder	Not 16	61 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 219 056
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 786 494</b>	<b>1 971 294</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>199 516 452</b>	<b>199 862 148</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10-15 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 022 288	5 006 853
Hyror, lokaler	1 571 114	1 417 699
Hyror, garage	438 600	436 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-235 830	-525 326
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 200	-3 000
Rabatter	-159 645	-86 213
Elavgifter	3 988	0
Debiterad fastighetsskatt-	60 544	83 296
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 697 859</b>	<b>6 329 409</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	70 080	69 840
Övriga ersättningar	14 737	11 315
Fakturerade kostnader	0	1 260
Erhållna statliga bidrag	34 375	35 032
Övriga rörelseintäkter	19 010	28 208
Försäkringsersättningar	0	19 103
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>138 202</b>	<b>164 758</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-746 642	-2 423 822
Reparationer	-378 667	-433 947
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-285 048	-282 888
Tomträttsavgäld	0	-1 464
Försäkringspremier	-66 035	-63 223
Kabel- och digital-TV	-187 032	-191 139
Återbäring från Riksbyggen	5 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 845	-39 561
Serviceavtal	-32 974	-83 993
Obligatoriska besiktningar	-3 398	-9 708
Bevakningskostnader	-17 259	-17 241
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 342	-25 168
Snö- och halkbekämpning	-132 489	-35 175
Förbrukningsinventarier	-17 151	-42 837
Vatten	-219 804	-182 095
Fastighetsel	-168 058	-176 014
Uppvärmning	-675 772	-548 698
Sophantering och återvinning	-114 142	-97 295
Förvaltningsarvode drift	-125 496	-132 218
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 196 153</b>	<b>-4 786 486</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-403 151	-285 185
IT-kostnader	-7 722	-3 762
Styrelsearvode	-31 568	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 884	-26 240
Övriga försäljningskostnader	0	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 732	-39 053
Kreditupplysningar	-328	-1 743
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 994	-13 452
Kontorsmateriel	0	-2 552
Telefon och porto	-5 890	-5 235
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-3 024
Serviceavgifter	0	-1 441
Konsultarvoden	-19 225	-51 943
Bankkostnader	-1 780	-4 204
Övriga externa kostnader	-700	-40 700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-520 293</b>	<b>-503 533</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Sammanträdesarvoden	-149 550	-101 340
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 700	-36 945
Övriga kostnadsersättningar	-3 526	-364
Sociala kostnader	-28 041	-27 569
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-196 816</b>	<b>-166 218</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 752 717	-1 752 717
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 125	-2 125
Avskrivning Installationer	-4 962	-4 962
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 759 804</b>	<b>-1 759 804</b>

**Not 8 Ränteintäkter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 323	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 368	0
Ränteintäkter från bankkonton	31 503	11 906
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	242
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 318</b>	<b>12 148</b>

**Not 9 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	198 123 192	196 927 592
Mark	7 370 000	7 370 000
	<b>205 493 192</b>	<b>204 297 592</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	1 195 600
	<b>0</b>	<b>1 195 600</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>205 493 192</b>	<b>205 493 192</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-13 299 697	-11 546 980
	<b>-13 299 697</b>	<b>-11 546 980</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 752 717	-1 752 717
	<b>-1 752 717</b>	<b>-1 752 717</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-15 052 414</b>	<b>-13 299 697</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>190 440 778</b>	<b>192 193 494</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	183 070 778	184 823 494
Mark	7 370 000	7 370 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	18 000 000	18 000 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>
--	--------------------	--------------------

*varav byggnader*

	95 000 000	95 000 000
--	------------	------------

*varav mark*

	40 000 000	40 000 000
--	------------	------------



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	70 873	70 873
	<b>70 873</b>	<b>70 873</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70 873</b>	<b>70 873</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-46 773	-39 686
	<b>-46 773</b>	<b>-39 686</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-7 087	-7 087
	<b>-7 087</b>	<b>-7 087</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-53 860	-46 773
	<b>-53 860</b>	<b>-46 773</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 013</b>	<b>24 100</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
216 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	108 000	108 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 360	22 718
Momsfordringar	27 897	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>39 257</b>	<b>22 718</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 313	66 035
Förutbetalda driftkostnader	3 619	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 870	94 775
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 720	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	46 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 092	50 586
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>220 614</b>	<b>258 156</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	7 104 338	6 455 120
Transaktionskonto	1 605 954	804 941
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 710 292</b>	<b>7 260 061</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	93 393 394	94 409 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 016 156	-1 016 156
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 247 394	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>79 129 844</b>	<b>93 393 394</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-06-01	13 863 550,00	616 156,00	13 247 394,00
SWEDBANK	1,53%	2023-10-25	40 500 000,00	0,00	40 500 000,00
SBAB	0,94%	2024-08-09	40 046 000,00	400 000,00	39 646 000,00
<b>Summa</b>			<b>94 409 550,00</b>	<b>1 016 156,00</b>	<b>93 393 394,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 13 247 394 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	38 250	38 250
Skuld för moms	21 399	29 427
Skuld sociala avgifter och skatter	36	0
Avräkning hyror och avgifter	1 800	840
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>61 485</b>	<b>68 517</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	108 586	109 212
Upplupna driftskostnader	38 413	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	134 383	0
Upplupna elkostnader	21 005	22 626
Upplupna värmekostnader	98 446	73 635
Upplupna kostnader för renhållning	3 486	3 205
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 426	5 294
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	688 313	589 027
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 219 056</b>	<b>828 998</b>

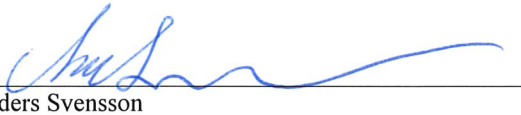
**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000

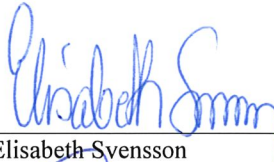
Styrelsens underskrifter

Kungälv 2022-04-26

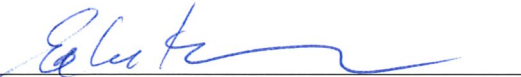
Ort och datum



Anders Svensson



Elisabeth Svensson



Erling Karlsson



Sven Olav Lindholm



Olof Samuelsson




Fredrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 - 2022  
BDO Göteborg AB



JOEL ERIXON  
Auktoriserad Revisor



Anders Svensson  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv  
Org.nr. 716444-9485

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv för år 2021.

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 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2021 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 förtroendevalde 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 Liljedal Kungälv för år 2021 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 dag som framgår av

vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

Anders Svensson

Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2022 13:46

SENT BY OWNER:  
Fredrik Ståhl · 26.04.2022 13:26

DOCUMENT ID:  
Sy7R88SBq

ENVELOPE ID:  
r1xZRULrBc-Sy7R88SBq

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2021 - BRF Riksbyggen Lijedal Kungälv.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOEL ERIXON joel.erixon@bdo.se	Signed Authenticated	26.04.2022 13:33 26.04.2022 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/10/1979) IP: 217.119.170.26
Sven Anders Martin Svensson anderssvensson68@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 13:46 26.04.2022 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/01/1968) IP: 188.150.157.207

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

---

# 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 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 planliga 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 Liljedal Kungälv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Liljedal Kungälv i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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