

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Nordenskiöldsgatan 23–25  
Org nr: 716408-6766





---

# 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

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nordenskiöldsg  
23-25 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 440 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 746 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 7:18 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 65 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984.

Fastighetens adress är Nordenskiöldsgatan 23-25 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
1	1	27	28	3	5	65

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
1	24

Total tomtarea:	2 290 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	5 031 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	478 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	150 688 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 688 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Jad Avest	201	2023-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10 % 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 359 tkr och planerat underhåll för 411 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### **Underhållsarbete 2015**

- Högtrycksspolning av stickledningar från tvättställ och golvvannar i badrum och kök har genomförts.
- Ett aktivt brandskyddsarbete har genomförts vilket bland annat resulterat i att samtliga lägenhetsinnehavare har erbjudits rekommenderat antal brandvarnare till sina lägenheter. Kostnaderna för brandvarnarna stod föreningen för.
- Det har installerats en cirkulationspump till värmesystemet samt en pump till varmvattensystemet.
- Diverse målningsarbeten har utförts.
- Väggen vid parkeringsuppfarten har under åren blivit fuktskadad. Fukten har uppkommit genom dagvattenledning på ostsidan av Gårdshuset vid övergången till garaget, har gått isär. Ledningen är nu reparerad. I samband med det arbetet har trädgårdsrabatten, stödmuren samt nedgången till grannfastigheten också sanerats mot fukt.

#### **Underhållsarbete 2016**

- Garaget har genomgått en omfattande renovering. I samband med detta gjordes dammbindning. Väggar målades och det drogs upp nya parkeringslinjer med nya platsnummer.
- Ny asfaltsbeläggning gjordes från gatan till garaget
- Reparation och målning av fönster på gårdshus
- En ny rökgasfläkt har installerats

#### **Underhållsarbete 2017**

- Blästring och målning av tak på gårdshuset
- Digital TV anslutning till samtliga hushåll
- Två fläktaggregat som reglerar vårt fläktsystem i gårdshuset

#### **Underhållsarbeten 2018**

- Diverse målningsarbete
- Förebyggande åtgärder att minska till inbrott i våra fastigheter
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Byte av armaturer i garaget (LED-lampor kommer att ge bättre ljus och sparar energi)
- Två nya fläktaggregat
- Byte av värmepump samt el- och rörarbeten.
- Gruppvartal är tecknat med Com Hem gällande bredband.

#### **Underhållsarbete 2019**

- Installerat ett filtersystem som renar kall- och varmvatten
- Inbrottssäkrat dörrar till garage och förråd.
- Renovering av 3st soprum.
- O.V.K. Ventilationskontroll. (samtliga lägenheter).
- Förankrat lösa stenblock från berget bakom gårdshuset.

#### **Underhållsarbete 2020**

- Huskropp, renovering av tegelfasad m.m.
- Innegård



## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer avlopp, hissar och ventilation	410 635

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland större underhållsarbeten kan nämnas:

I samband med sammanslagningen av de två restaurangerna gjordes reparation av avloppsrör under golvet i lokalen.

Ljuddämpande åtgärder har gjorts i garage och restaurangen under sommar och höst.

Spolning av samtliga avlopp och besiktning av avloppsrör gjordes under hösten.

I samband med inbrottsförsök gjordes åverkan på en hiss så denna inte kunde användas. Detta kunde dock repareras samma dag.

Nödtelefonerna i alla tre hissar har bytts ut till framtidssäkra modeller.

En vacuumventil i 25:an har bytts på grund av läckage.

I övrigt har endast smärre reparationer och normal förebyggande underhåll utförts. Exempel på detta är filterbyten, utbyte av krånglande lås och service av portlåssystemet.

## Planerat underhåll kommande fem åren

Byte av:

Tvättmaskiner

Torktumlare

Hisslinor

Termostatventiler

Hänggrännor, stuprör och takplåtsdetaljer mm.

Porttelefonsystem

Luftavfuktare

Renovering av FTX-aggregat

OVK-besiktning

Målning av träfönster

Renovering av fasad

## Ordföranden har ordet

Det har börjat märkas att husen är över 35 år gamla och kostnaderna för avhjälpande underhåll hamnar i halvmiljonklassen.

Trots, eller tack vare detta bedöms byggnaderna vara i gott skick och några större eller mer kostsamma underhållsinsatser förutses inte för de kommande åren.

Då ekonomin är god bedömer jag att föreningen har möjlighet att utan att höja avgifterna göra "gröna" investeringar.

Anders Uppström

Ordförande

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Uppström	Ordförande	2022
Vanja Fridhammar	Sekreterare	2023
Kristin Pálsdóttir	Vice ordförande	2023
Ulf Johansson	Ledamot	2023
Parasto Narimani	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joacim Widlund	Suppleant	2022
Marcus Sjölin	Suppleant	2022
Ulla Ekstrand	Suppleant	2023
Rikard Björner	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Göteborg Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022
Karzan Amin	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matilda Wallin	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Evija Sundman	2022
Karin Oddestad	2022

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 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att årsavgiften skall ligga kvar på samma nivå som 2021.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 490 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 353	3 281	3 341	3 608	3 599
Resultat efter finansiella poster	306	-472	81	676	1 052
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	115	109	109	57	57
Balansomslutning	42 854	43 315	44 236	45 947	46 099
Soliditet %	40	39	39	38	36
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	490	490	490	545	545
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	372	468	417	354	306
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	294	256	362	287	216
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	31	40	27	22
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 548	4 706	4 764	5 094	5 242

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 205 629	5 068 990	7 014 503	-471 563
Disposition enl. årsstämmobeslut			-471 563	471 563
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-410 635	410 635	
Årets resultat				306 159
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 205 629</b>	<b>5 258 355</b>	<b>6 353 575</b>	<b>306 159</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 542 940
Årets resultat	306 159
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	410 635
<b>Summa</b>	<b>6 659 734</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 6 659 734

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 352 510	3 280 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 125	44 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 408 635</b>	<b>3 324 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 948 508	-2 576 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-466 307	-443 024
Personalkostnader	Not 6	-178 334	-181 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-439 860	-439 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 033 009</b>	<b>-3 641 410</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>375 627</b>	<b>-316 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	27 648	0
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 583	15 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-111 699	-170 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 468</b>	<b>-155 111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>306 159</b>	<b>-471 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>306 159</b>	<b>-471 563</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 11	36 588 488	37 013 848
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	25 208	39 708
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 613 696</b>	<b>37 053 556</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	288 000	288 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 901 696</b>	<b>37 341 556</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	17 459
Övriga fordringar	Not 15	164 559	166 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	173 914	77 497
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>338 473</b>	<b>261 465</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 613 690	5 711 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 613 690</b>	<b>5 711 875</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 952 163</b>	<b>5 973 340</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>42 853 860</b>	<b>43 314 896</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	5 205 629	5 205 629	
Fond för yttre underhåll	5 258 355	5 068 990	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 463 984</b>	<b>10 274 619</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 353 576	7 014 503	
Årets resultat	306 159	-471 563	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 659 734</b>	<b>6 542 940</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 123 718</b>	<b>16 817 560</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 054 066	25 927 291
Leverantörsskulder		230 151	74 912
Övriga skulder	Not 19	73 125	21 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	372 799	473 142
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 730 141</b>	<b>26 497 337</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>42 853 860</b>	<b>43 314 896</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
Markanläggning	Linjär	5
Maskiner och inventarier	Linjär	5

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	2 467 080	2 467 080
Hyror, bostäder	0	1 500
Hyror, lokaler	345 840	332 152
Hyror, garage	172 390	171 120
Rabatter	0	-65 843
Bränsleavgifter, bostäder	347 520	347 922
Elavgifter	0	6 510
Sophämningsavgifter	9 840	10 040
Debiterad fastighetsskatt-	9 840	10 386
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 352 510</b>	<b>3 280 867</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	38 942	27 732
Fakturerade kostnader	0	14 790
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Övriga rörelseintäkter	17 192	1 576
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>56 125</b>	<b>44 091</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-410 635	-1 166 667
Reparationer	-359 098	-267 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 715	-129 765
Försäkringspremier	-50 846	-44 651
Kabel- och digital-TV	-94 550	-96 517
Återbäring från Riksbyggen	4 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 650	-35 235
Obligatoriska besiktningar	-46 637	-49 389
Bevakningskostnader	-7 235	-2 178
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 650	-25 816
Förbrukningsinventarier	-10 141	-6 550
Vatten	-190 384	-196 481
Fastighetsel	-121 322	-128 945
Uppvärmning	-385 631	-322 429
Sophantering och återvinning	-113 897	-97 415
Förvaltningsarvode drift	-1 518	-7 127
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 948 508</b>	<b>-2 576 903</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-382 989	-377 351
IT-kostnader	-6 726	-9 157
Styrelsearvode	-10 040	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 116	-18 268
Övriga förvaltningskostnader	-3 750	0
Inkasso	-434	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 539	-17 229
Kontorsmateriel	-3 065	-2 908
Telefon och porto	-6 008	-9 590
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-3 900	-2 730
Bankkostnader	-2 590	-2 190
Övriga externa kostnader	-700	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-466 307</b>	<b>-443 024</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-77 360	-74 780
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-73 726	-81 999
Sociala kostnader	-27 248	-24 843
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-178 334</b>	<b>-181 622</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	-406 763	-406 763
Avskrivning Markanläggningar	-18 597	-18 597
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 500	-14 500
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-439 860</b>	<b>-439 860</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	27 648	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>27 648</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	270
Övriga ränteintäkter	14 482	15 394
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 583</b>	<b>15 664</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-111 699	-170 775
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-111 699</b>	<b>-170 775</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	41 388 145	41 388 145
Byggnadsinventarier	61 879	61 879
Mark	3 200 000	3 200 000
Tillkommande utgifter	2 262 799	2 262 799
Markanläggningar	92 984	92 984
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 005 807</b>	<b>47 005 807</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 636 286	-7 229 523
Byggnadsinventarier	-61 879	-61 879
Tillkommande utgifter	-2 262 799	-2 262 799
Markanläggningar	-30 995	-12 398
	<b>-9 991 959</b>	<b>-9 566 599</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-406 763	-406 763
Avskrivning markanläggningar	-18 597	-18 597
	<b>-425 360</b>	<b>-425 360</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-10 417 319</b>	<b>-9 991 959</b>
--	--------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	33 345 096	33 751 859
Mark	3 200 000	3 200 000
Markanläggningar	43 392	61 989

## Taxeringsvärden

Bostäder	147 000 000	147 000 000
Lokaler	3 688 000	3 688 000

---

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>150 688 000</b>	<b>150 688 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>63 773 000</i>	<i>63 773 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>86 915 000</i>	<i>86 915 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	105 080	105 080
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>105 080</b>	<b>105 080</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-65 372	-50 872
	<b>-65 372</b>	<b>-65 372</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-14 500	-14 500
	<b>-14 500</b>	<b>-14 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-79 872	-65 372
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-79 872</b>	<b>-65 372</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 208</b>	<b>39 708</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	25 208	39 708

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar Intresseföreningen	288 000	288 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	14 659
Kundfordringar	0	2 800
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>17 459</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	126 345	128 295
Skattekonto	38 214	38 214
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>164 559</b>	<b>166 509</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 727	52 581
Förutbetalda driftkostnader	0	1 556
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 674	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 513	23 360
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>173 914</b>	<b>77 497</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	7 957	11 434
Bankmedel	4 884 683	4 870 200
Transaktionskonto	721 051	830 241
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 620 646</b>	<b>5 711 875</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering/omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	25 054 066	25 927 291
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>25 054 066</b>	<b>25 927 291</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,37%	2022-03-23	6 064 730,00	0	102 225,00	5 962 505,00
NORDEA	0,34%	2022-09-20	7 628 000,00	0	596 000,00	7 032 000,00
NORDEA	0,40%	2022-12-05	12 234 561,00	0	175 000,00	12 059 561,00
<b>Summa</b>			<b>25 927 291</b>	<b>0,00</b>	<b>873 225,00</b>	<b>25 054 066,00</b>

*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 25 054 066 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. Föreningen beräknas amortera ca 373 225 kr per år.*

**Not 19 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 941	21 941
Övriga skulder	570	0
Skuld sociala avgifter och skatter	50 564	0
Avräkning hyror och avgifter	50	50
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>73 125</b>	<b>21 991</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	16 576	43 172
Upplupna sociala avgifter	1 846	7 602
Upplupna räntekostnader	5 205	5 556
Upplupna elkostnader	11 513	12 849
Upplupna vattenavgifter	5 906	18 394
Upplupna värmekostnader	58 604	47 231
Upplupna kostnader för renhållning	9 568	8 485
Upplupna revisionsarvoden	18 750	19 134
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 831	310 719
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>372 799</b>	<b>473 142</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 258 000	40 258 000

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

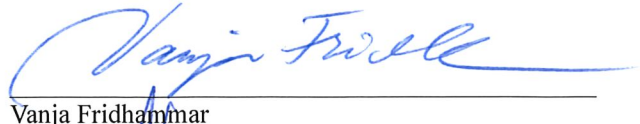
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022- 03-22



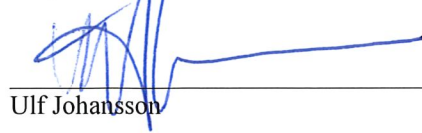
Anders Uppström



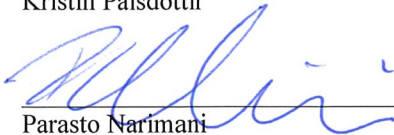
Vanja Fridhammar



Kristin Pálsdóttir



Ulf Johansson



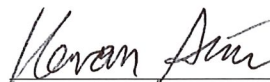
Parasto Narimani  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2022

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Karzan Amin  
Föreningsrevisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Nordenskiöldsgatan 23-25, org. nr 716408-6766

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Nordenskiöldsgatan 23-25 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 revisionsd 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 revisorsd 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 upp-lyser, 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 revisionsd 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 RB Brf Nordenskiöldsgatan 23-25 för år 2021 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorsers 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 1/4 2022

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Karzan Amin  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 stadgarerna.

## 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 fastighetsavgift 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.

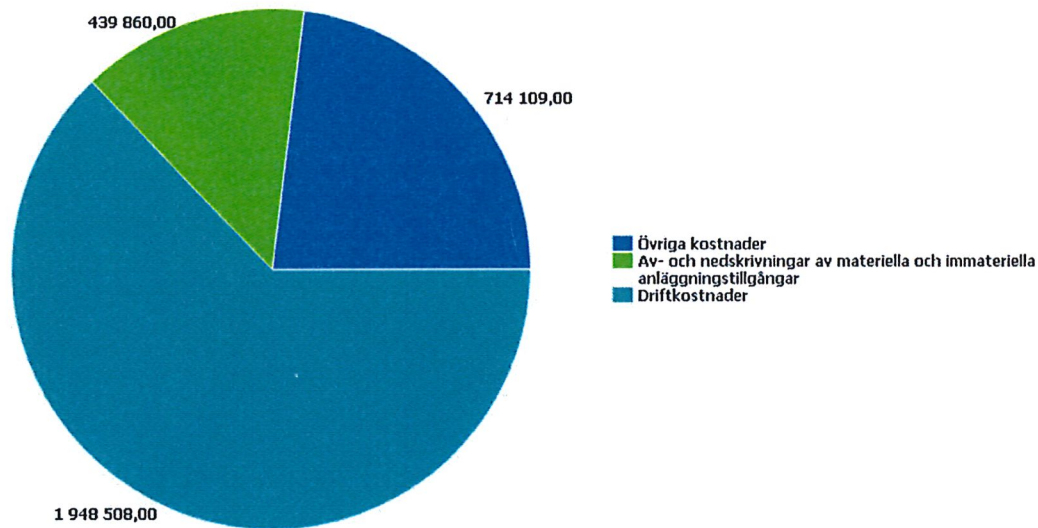
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 948 508	2 576 903
Övriga externa kostnader	466 307	443 024
Personalkostnader	178 334	181 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	439 860	439 860
Finansiella poster	69 468	155 111
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 102 477</b>	<b>3 796 521</b>



---

# RB BRF Nordenskiöldsg 23-25

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Nordenskiöldsg 23-25 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