

---

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Guldringen  
Org nr: 757201–7577





---

# Dagordning vid årsstämma

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





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Guldringen får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

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 Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 051 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 240 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Tynnered 26:3-26:9, 26:14 och 26:15 med adresserna Guldringen 2-42 och 3-31 samt Bergkristallsgatan 50 och nyttjanderätten till Tynnered 761:598 och 761:711. På dessa tomter har år 1967-68 uppförts bostadshus med 390 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 28 773 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 59 lokaler med en sammanlagd yta av 2 514 m<sup>2</sup> och 367 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	7
1 rum och kök	66
2 rum och kokvrå	3
2 rum och kök	90
3 rum och kök	150
4 rum och kök	63
5 rum och kök	11
<b>Summa</b>	<b>390</b>



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	59
Antal p-platser	367

Total bostadsarea 28 773 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 514 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 506 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 507 000 000 kr

## Förvaltning

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.

Ekonomisk förvaltning och bostadsadministration sköts genom avtal med Riksbyggen ekonomisk förening. Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och felanmälan sköts genom avtal med Primär Fastighetsförvaltning AB. Energiförvaltning sköts genom avtal med QSEC Sverige AB. För växtsäsongen 2022 har tecknats avtal med M.I.A.S. Entreprenad AB om trädgårdsskötsel.

## 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 947 tkr och planerat underhåll för 9 753 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Under våren har den femåriga underhållsplanen uppdaterats och kortsiktiga åtgärder prioriterats för genomförande under kommande verksamhetsår. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har gjorts enligt föreningens stadgar.

## Bland underhållsåtgärder kan nämnas:

### Fastighetsunderhåll och skötsel

- Fortsatt genomgång av styrsystem för värme och åtgärder för att komma tillrätta med upplevd ojämn värme
  - Vattenskador har åtgärdats
  - Årlig nyckelrevision har genomförts och cylindrar är smorda och uppdaterade
  - Huvudprojektet för renovering av avloppsstammar och -ledningar har påbörjats,
  - Underhåll av fasader har påbörjats med målning av samtliga träfasader
- se nedan **Större projekt**.

## Yttre miljö

- Trädbeskrning och hamling m m har genomförts enligt årsprogram
- Trädgårdsdagar höst och vår har genomförts med stor uppslutning av boende
- Boende har haft möjligheter till förrådsrensning under s.k. Containerveckor höst och vår.
- Allaparkbänkar och bord har totalrenoverats av en grupp seniorer bland medlemmarna

## Information och medlemsengagemang

- Efter Coronapandemin har de sedvanliga medlemsträffarna för information om verksamheten tagits upp igen. Två boendemöten hölls i oktober 2021, bl.a. med information om det kommande stamrenoveringsprojektet.





Informationsträffarna kompletterades med månadsvisa nyhetsblad om anslagits på anslagstavlor och på hemsidan.

- Årsstämma 2021 kunde i år hållas fysisk. Vid stämman 24 november deltog 98 medlemmar varav 77 röstberättigade.

## Kommande verksamhet och planerade arbeten

### Fastighetsunderhåll och skötsel

- Betongarbeten, reparationer av loftgångar och trappor enligt utredningar gjorda 2018 - 19, inklusive renovering av sönderrostade infästningar i betong fortsätter planeras beroende på en väntad överenskommelse med Riksbyggen
- Fasadarbeten fortsätter, som målning, lagning av rötskador, källarfönster, källardörrar reparation och målning, hängrännor samt tvätt av stenfasader
- Ett projekt påbörjas för renovering och uppfräschning av källare, bl.a. målning, byta nät till troax och förbättra belysning; detta källarprojekt kommer att koordineras med och genomförs efter projektet för stam- och ledningsrenovering
- Slutföra besiktning enligt OVK, injustering och åtgärder, ev ny ventilation, avspjällning och ändring av spaltventiler
- Stam- och ledningsrenoveringen slutförs, se nedan **Större projekt**.
- Spolning och filmning av dagvattenledningar samt renovering koordineras med projektet för stam- och ledningsrenovering.
- Asfaltering, åtgärda sättningar och sprickor, genomförs efter arbetena med dagvattenledningar, planeras in efter stamrenoveringsprojektet.

### Yttre miljö

- Planen programmet för vård och skötsel av trädbeståndet som tagits fram uppdateras som underlag för långsiktig planering
- Markarbeten, som fortsatt projektering och renovering av vistelsezoner, planteringar m m
- En utvecklingsplan för våra lekplatser tas fram samordnat med renovering av vistelsezoner
- Belysning på gård, fasader och loftgångar

### Övrigt

- Utredning av cykelgarage och bättre förvaring av mopeder och motorcyklar görs för att öka tillgängligheten och avlasta våra källarutrymmen
- Planering och genomförande av åtgärder för att bättre utnyttja gemensamma lokaler, bl.a. Träffpunkten och övernattningsrum, samt planering för affärshusets framtid, programarbete för alternativa nyttjande
- **Information och medlemsengagemang:** informationsaktiviteterna med boendeträffar fortsätter

## Större projekt

### Renovering av avloppsstammar och -ledningar

- **Det tidigare beslutade** projektet för renovering av avloppsstammar och -ledningar påbörjades under hösten 2021. Entreprenaden genomförs i 6 huvuddelar (etapper) för bättre styrning av genomförandet och ekonomi.
- De fysiska arbetena startade i januari 2022 och projektet beräknas vara klart i februari 2023.

### Fasadrenovering

- En totalentreprenad för målning av samtliga träpaneler på loftgångar och balkonger samt trapphus har upphandlats och arbetena påbörjades i maj 2022. De pågår under två målningssäsonger, dvs maj – oktober 2022 och maj – oktober 2023.

### Upphandling och projektstyrning

- För att säkerställa korrekt och ändamålsenlig upphandling av entreprenader i egen regi anlitar vi professionella experter vid större upphandlingar och för projektstyrning under genomförandet. För 2021 - 2022 anlitas EPG projektstyrning.
- Vi har fastställt en upphandlingspolicy som innebär att alla arbeten som beräknas kosta mer än 100 000 kr ska upphandlas i konkurrens och med inbjudan till minst tre kvalificerade leverantörer. För arbeten med beräknad kostnad därunder kan direktupphandling ske efter prisjämförelse mellan olika leverantörer

Under året 2022 – 23 kommer ytterligare översyn av underhållsplanen och reinvesteringsbehov att göras vilket kommer påverka och komplettera denna översikt av kommande arbeten.



## Sammanfattningsvis

För kommande verksamhetsår planerar eller påbörjar vi således flera viktiga åtgärder för att hålla vårt fastighetsbestånd i bra skick med flera tunga poster i budget. Fastighetsbeståndet är gammalt och både hus och system behöver renoveras och i en del fall ersättas. Detta medför tvingande höjningar av månadsavgifterna, även om vi utnyttjar en del av föreningens underhållsfond.

## Beslut om avgifter för kommande år

Styrelsen beslutade vid styrelsemöte 18 maj att höja månadsavgiften med 1,5 % fr. o.m. 2022-07-01, för att i första hand täcka avgiftshöjningar och fortsatta underhållsarbeten. Vi förutser relativt kraftiga kostnadsökningar från 2026/2027 då våra tomträttsavtal med Göteborgs kommun omförhandlas.

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

### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Karl Erik Olofsson	Ordförande	2022
Clas Carlryd	Vice ordförande	2022
Eric Morgan	Ledamot	2023
Lars Wiberg	Ledamot	2023
Magnus Lindh	Ledamot	2022
Mia Wahlgren fram till maj 2022		
Tatjana Vantchantchin från juni 2022	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Irma Halilovic	Sekreterare	2022
Pontus Narfgren	Suppleant	2022
Mattias Bryntesson	Suppleant	2023
Mikaela Karlsson (till maj 2022)	Suppleant	2023
Samuel Hamberg	Suppleant	2022
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Lars Andreen	

### Revisorssuppleanter

Eva-Marie Johansson

### Valberedning

Irene Morgan

Laila Gustafsson

Ulf Johansson, sammankallande

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 514 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 63 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 56 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 521 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01, då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 41 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	24 964	24 862	24 224	23 699	23 340
Resultat efter finansiella poster	-2 811	6 807	6 214	4 650	3 359
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 381	6 237	5 643	4 258	2 967
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	125	125	125	125	125
Balansomslutning	109 187	113 026	108 494	104 642	100 776
Soliditet %	41	42	38	33	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	689	688	669	650	638
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	694	409	396	394	480
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	382	391	379	365	366
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	25	27	34	44	49
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	617	813	715	616	575
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 882	1 941	1 994	2 047	2 280

**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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 509 910	25 433 440	10 981 868	6 807 466
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 807 466	-6 807 466
Reservering underhållsfond		3 621 000	-3 621 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 753 345	9 753 345	
Årets resultat				-2 810 979
Vid årets slut	4 509 910	19 301 095	23 921 679	-2 810 979

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 789 334
Årets resultat	-2 810 979
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 621 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 753 345
<b>Summa</b>	<b>21 110 700</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**21 110 700**

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





# Resultaträkning

		2021-07-01	2020-07-01
Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	24 962 428	24 861 426
Övriga rörelseintäkter		923 208	1 689 311
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 885 636</b>	<b>26 550 737</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-21 709 295	-12 810 107
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 986 397	-2 904 766
Personalkostnader	Not 5	-375 334	-320 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 050 590	-3 050 590
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 121 616</b>	<b>-19 085 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 235 980</b>	<b>7 465 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	75 000	75 011
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 878	106 182
Räntekostnader fastighetslån		-769 877	-838 784
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 999</b>	<b>-657 591</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 810 979</b>	<b>6 807 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 810 979</b>	<b>6 807 466</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	63 127 225	66 159 065
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	18 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 127 225</b>	<b>66 177 815</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	780 000	780 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>780 000</b>	<b>780 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 907 225</b>	<b>66 957 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 977	11 983
Övriga fordringar	Not 11	221 459	222 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 192 717	915 018
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 420 153</b>	<b>1 149 860</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	43 859 538	44 918 492
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>43 859 538</b>	<b>44 918 492</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 279 690</b>	<b>46 068 351</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>109 186 915</b>	<b>113 026 166</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 509 910	4 509 910	
Fond för yttre underhåll	19 301 095	25 433 440	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 811 005</b>	<b>29 943 350</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	23 921 679	10 981 868	
Årets resultat	-2 810 979	6 807 466	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>21 110 700</b>	<b>17 789 334</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>44 921 704</b>	<b>47 732 684</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 142 600	48 872 340
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 142 600</b>	<b>48 872 340</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 727 568	11 866 919
Leverantörsskulder		1 703 037	1 295 895
Övriga skulder	Not 15	736 519	755 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 955 487	2 503 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 122 611</b>	<b>16 421 142</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>109 186 915</b>	<b>113 026 166</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	92
Tillkommande utgifter	Linjär	20 – 30
Inventarier	Linjär	5





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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	19 835 875	19 799 395
Hyror, lokaler	346 045	345 129
Hyror, garage	1 177 646	1 114 072
Bränsleavgifter, bostäder	3 602 862	3 602 830
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>24 962 428</b>	<b>24 861 426</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Underhåll	-9 753 346	-570 904
Reparationer	-946 573	-1 289 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-760 410	-759 010
Tomträttsavgäld	-1 411 780	-1 411 780
Försäkringspremier	-467 392	-433 765
Kabel- och digital-TV	-931 516	-932 348
Återbäring från Riksbyggen	7 300	12 200
Serviceavtal	0	-5 553
Övriga utgifter, köpta tjänster	-79 413	-200 315
Snö- och halkbekämpning	-129 825	-86 937
Statuskontroll	0	-3 682
Ersättningar till hyresgäster	-49 680	-25 870
Förbrukningsinventarier	-162 473	-56 747
Fordons- och maskinkostnader	-4 295	-7 005
Vatten	-1 043 655	-992 289
Fastighetsel	-612 432	-511 537
Uppvärmning	-3 529 239	-3 594 303
Sophantering och återvinning	-581 335	-514 811
Förvaltningsarvode drift	-1 253 230	-1 426 372
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-21 709 295</b>	<b>-12 810 107</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 213 206	-1 573 314
IT-kostnader	-20 633	-28 977
Styrelsearvode	0	-19 965
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-34 375
Övriga förvaltningskostnader	-17 832	-6 250
Kreditupplysningar	-6 069	-7 344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-93 562	-87 250
Kontorsmateriel	-33 299	-39 460
Telefon och porto	-25 306	-27 055
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-243	0
Medlems- och föreningsavgifter	-22 638	-47 140
Konsultarvoden	-924 386	-776 629
Advokat och rättegångskostnader	-550 125	-236 125
Övriga externa kostnader	-45 348	-20 882
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 986 397</b>	<b>-2 904 766</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-56 804	-61 945
Styrelsearvoden	-243 764	-193 120
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 693	-18 660
Övrig kostnadsersättning	-3 959	-2 975
Sociala kostnader	-51 114	-43 518
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-375 334</b>	<b>-320 218</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-455 772	-455 772
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 576 068	-2 576 068
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 750	-18 750
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 050 590</b>	<b>-3 050 590</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	120	131
Utdelning från Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	74 880	74 880
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>75 000</b>	<b>75 011</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	35 575 141	35 575 141
Tillkommande utgifter	92 136 464	92 320 857
	<b>127 711 606</b>	<b>127 895 998</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Tillkommande utgifter	0	-184 392
	<b>0</b>	<b>-184 392</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>127 711 606</b>	<b>127 711 606</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 275 665	-17 819 893
Tillkommande utgifter	-43 276 875	-40 885 200
	<b>-61 552 540</b>	<b>-58 705 093</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-455 772	-455 772
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 576 068	-2 576 068
	<b>-3 031 840</b>	<b>-3 031 840</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-64 584 380</b>	<b>-61 736 933</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	184 392
	<b>-64 584 380</b>	<b>-61 552 540</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>63 127 225</b>	<b>66 159 065</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	16 843 703	17 299 476
Tillkommande utgifter	46 283 522	48 859 589
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	490 000 000	488 000 000
Lokaler	16 800 000	19 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>506 800 000</b>	<b>507 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>301 000 000</i>	<i>263 600 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 387 416	1 387 416
	<b>1 387 416</b>	<b>1 387 416</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-712 103	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-712 103</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>675 313</b>	<b>1 387 416</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 368 666	-1 349 916
	<b>-1 368 666</b>	<b>-1 349 916</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	712 103	
	<b>712 103</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-18 750	-18 750
	<b>-18 750</b>	<b>-18 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-675 313	-1 368 666
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-675 313</b>	<b>-1 368 666</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>18 750</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Garantikapitalbevis för 1 560 andelar i Riksbyggens Intresseförening	780 000	780 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>780 000</b>	<b>780 000</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	20 667	22 067
Skattekonto	200 792	200 792
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>221 459</b>	<b>222 859</b>





## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	62 577	51 927
Förutbetalda försäkringspremier	233 912	233 480
Förutbetalt förvaltningsarvode	261 244	188 333
Förutbetald kabel-tv-avgift	232 879	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 160	89 332
Förutbetald tomträttsavgäld	351 945	351 945
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 192 717</b>	<b>915 018</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	4 360	2 583
Bankmedel, SBAB	42 041 575	42 132 703
Transaktionskonto, Swedbank	1 614 552	2 631 697
Bankkonto, Swedbank	199 051	151 509
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>43 859 538</b>	<b>44 918 492</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	58 870 168	60 739 259
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 648 632	-1 645 632
Lån som förfaller till omläggning 2022/2023	-22 078 936	-10 221 287
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 142 600</b>	<b>48 872 340</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,31%	2021-04-28	303 459,00	0,00	303 459,00	0,00
NORDEA	1,43%	2021-12-15	6 726 250,00	-6 595 000,00	131 250,00	0,00
NORDEA	1,43%	2022-10-19	7 519 000,00	0,00	206 000,00	7 313 000,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-11-10	1 508 386,00	0,00	62 632,00	1 445 754,00
SBAB	1,96%	2022-12-09	5 145 000,00	0,00	140 000,00	5 005 000,00
NORDEA	0,40%	2023-01-13	0,00	6 595 000,00	43 750,00	6 551 250,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-01-30	2 531 564,00	0,00	92 000,00	2 439 564,00
SBAB	2,31%	2023-09-18	7 080 000,00	0,00	160 000,00	6 920 000,00
SBAB	0,63%	2024-01-10	6 520 000,00	0,00	160 000,00	6 360 000,00
SBAB	0,75%	2024-09-04	6 600 000,00	0,00	160 000,00	6 440 000,00
SBAB	1,14%	2025-02-14	6 760 000,00	0,00	160 000,00	6 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-12-01	2 184 600,00	0,00	30 000,00	2 154 600,00
SBAB	1,03%	2026-10-12	7 861 000,00	0,00	220 000,00	7 641 000,00
<b>Summa</b>			<b>60 739 259,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 869 091,00</b>	<b>58 870 168,00</b>

\*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 648 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering för de närmaste fem åren är ca 8 200 000 kronor.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Föreningens finansiering av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Not 15 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	681 050	735 111
Mottagna depositioner	2 650	2 650
Skuld för moms	45 117	10 029
Skuld sociala avgifter och skatter	2 069	1 533
Övrig skuld	5 633	5 779
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>736 519</b>	<b>755 102</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	65 217	76 375
Upplupna elkostnader	42 131	30 429
Upplupna vattenavgifter	92 081	103 714
Upplupna värmekostnader	122 010	125 823
Upplupna kostnader för renhållning	11 857	1 350
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 918	91 130
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 101 273	2 049 406
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 955 487</b>	<b>2 503 227</b>

#### Not 17 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	77 844 000	74 454 000

#### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-

\_\_\_\_\_  
Karl Erik Olofsson

\_\_\_\_\_  
Lars Wiberg

\_\_\_\_\_  
Clas Carlryd

\_\_\_\_\_  
Eric Morgan

\_\_\_\_\_  
Magnus Lindh

\_\_\_\_\_  
Tatjana Vantchantchin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Lars Andreen  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557480131786

## Document

### Årsredovisning 220630

Main document

20 pages

Initiated on 2022-10-26 13:15:59 CEST (+0200) by Hans Carlsson (HC)

Carlsson (HC)

Finalised on 2022-10-28 10:49:00 CEST (+0200)

## Initiator

### Hans Carlsson (HC)

Riksbyggen

[hans.carlsson2@riksbyggen.se](mailto:hans.carlsson2@riksbyggen.se)

## Signing parties

### Karl Erik Olofsson (KEO)

[keomanconsult@gmail.com](mailto:keomanconsult@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik Olofsson"

Signed 2022-10-26 14:34:49 CEST (+0200)

### Lars Wiberg (LW)

[lars.wiberg@brf-guldringen.se](mailto:lars.wiberg@brf-guldringen.se)



The name returned by Swedish BankID was "LARS WIBERG"

Signed 2022-10-27 14:22:25 CEST (+0200)

### Clas Carlyd (CC)

[clas.carlyd@brf-guldringen.se](mailto:clas.carlyd@brf-guldringen.se)



The name returned by Swedish BankID was "CLAS CARLYD"

Signed 2022-10-27 11:51:13 CEST (+0200)

### Eric Morgan (EM)

[eric.morgan@brf-guldringen.se](mailto:eric.morgan@brf-guldringen.se)



The name returned by Swedish BankID was "ERIC MORGAN"

Signed 2022-10-26 14:34:41 CEST (+0200)

### Magnus Lindh (ML)

[magnus.lindh@brf-guldringen.se](mailto:magnus.lindh@brf-guldringen.se)

### Tatjana Vantchantchin (TV)

[tatjana.vantchantchin@riksbyggen.se](mailto:tatjana.vantchantchin@riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557480131786



*The name returned by Swedish BankID was "Erik Magnus Lindh"  
Signed 2022-10-26 13:51:22 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "TATJANA VANTCHANTCHIN"  
Signed 2022-10-26 15:51:28 CEST (+0200)*

**Anna Christiansson (AC)**  
*anna.christiansson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"  
Signed 2022-10-27 17:27:29 CEST (+0200)*

**Lars Andreen (LA)**  
*lars.andreen@brf-guldringen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "LARS ANDREEN"  
Signed 2022-10-28 10:49:00 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>







# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Guldringen, org. nr 757201-7577

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Guldringen för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### 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 iverkliga verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Brf Guldringen för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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. 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 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 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

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Lars Andreen  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557480132857

## Document

### RB Brf Guldringen revber

Main document

2 pages

*Initiated on 2022-10-26 13:17:51 CEST (+0200) by Hans Carlsson (HC)*

*Finalised on 2022-10-28 16:15:17 CEST (+0200)*

## Initiator

### Hans Carlsson (HC)

Riksbyggen

*hans.carlsson2@riksbyggen.se*

## Signing parties

### Anna Christiansson (AC)

*anna.christiansson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"*

*Signed 2022-10-27 17:27:43 CEST (+0200)*

### Lars Andreen (LA)

*lars.andreen@brf-guldringen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "LARS ANDREEN"*

*Signed 2022-10-28 16:15:17 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>







---

# 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**

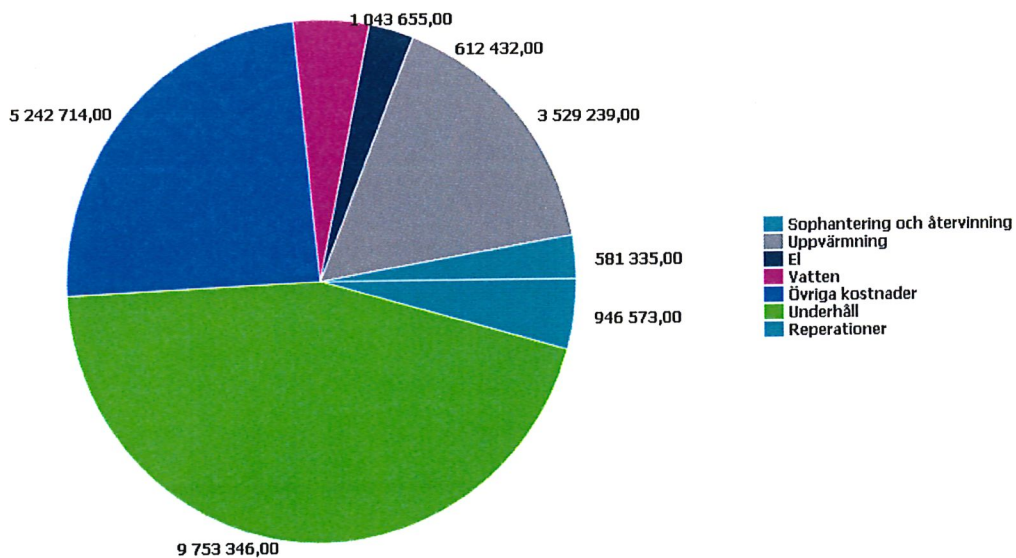
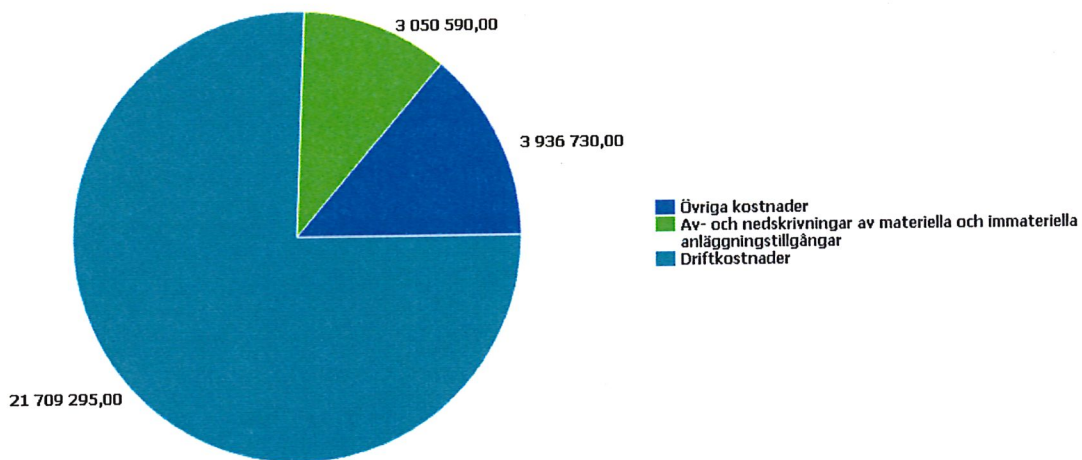
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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.



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	21 709 295	12 810 107
Övriga externa kostnader	2 986 397	2 904 766
Personalkostnader	375 334	320 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 050 590	3 050 590
Finansiella poster	574 999	657 591
<b>Summa kostnader</b>	<b>28 696 615</b>	<b>19 743 271</b>







# RB BRF Guldringen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Guldringen 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