

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Agnesbergshus nr 2  
Org nr: 757201-7486





---

# 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

Styrelsens ord



AM  
LH  
KST.  
R. & P.

AM

17 JMW  
K.T.  
R. S. M

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Agnesbergshus  
nr 2 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 40%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 296tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 74:1-2, 75:2 och 76:1 i Göteborgs kommun med adresserna Stekastigen 4-16. På dessa tomter har år 1967 uppförts bostadshus med 100 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 6 512 kvadratmeter. Dessutom finns 65 avgiftsbelagda parkeringsplatser samt 40 garageplatser. Medlemmarna har också tillgång till bastu, motionslokal.

Föreningen är försäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok	Summa
86	14	100

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
40	97

Total bostadsarea

6 512 m<sup>2</sup>

Total tomtarea

40 259 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	63 673 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 691 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,60 % 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 272 tkr och planerat underhåll för 1 013 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas att år 2022 har vi i föreningen fått

- Bytt till nya postboxar, dessa kommer att bytas ut igen under sommaren 2023 till att klara väder och vind.
- Vi har fått justerat våra entrédörrar samt balkongdörrar som varit fel monterade. Arbetet är snart färdigställt.
- Vi har uppdaterat våra tvättstugor med fina diskbänkar samt möblerat om för bättre och enklare hantering.
- Garagen har blivit målade samt dörrkarmar och fönsterkarmar vid entrédörrarna till varje lägenhet.
- P-plats bygget blev klart med nya och breddade parkeringar samt numrerade, mer belysning och fler besöksparkeringar. Parkeringarna är nästan fullbelagda då efterfrågan varit stor.
- Ny lekplats, den blivit flyttad för säkrare och bättre omgivning för barnen.
- Ventilationskontroller blev påbörjat, har ännu inte blivit färdigställt då alla inte varit tillmötesgående med att släppa in arbetarna, samt att boendes ventilation ej blivit godkända. Arbetet kommer att fortsätta under år 2023.

AM  
 NT  
 KY  
 R.L



- Stambyteprojektet har blivit påbörjat och val av konsult har ej blivit färdigt. Styrelsen arbetar under 2023 med att färdigställa ett startdatum för stamrenoveringen samt val av konsult.
- Status kontroller har blivit beslutat att göras i alla lägenheter vid förra årsmötet och detta har påbörjats. Dock är alla inte klara, några lägenhetsinnehavare har inte varit tillmötesgående med att släppa in besiktningsmannen. Det görs även en kontroll vid flytt för kontrollera lägenhetens status och se över om de finns brister som måste åtgärdas innan den nya medlemmen flyttar in.
- Grundvattenpumpar till alla hus med källare är under arbete, detta gäller hus 4, 8 och 14. Detta sköts av Riksbyggen.
- Vi har skaffat ett samarbete med flera företag, bland annat Nol bygg, Kungälv's rör, Uppegårds måleri AB, Cleanpipe och Låssmeden Sven Alexandersson AB.
- Vi har påbörjat nya förhandlingar gällande trädgård och städavtal. Detta kommer under våren 2023 att vara färdigt.
- Anticimex har varit här och fixat med råttfällorna i området samt i våra avlopp.
- Vi har skrivit ett nytt avtal med Agnesbergs Allservice AB gällande snöröjningen.
- Vi har haft 3 stambyte möten. Det är viktigt att alla medlemmar är medverkade så att ni får er information samt möjlighet att kunna ställa era frågor.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	233 014
Installationer	125 000
Huskropp utvändigt	101 825
Markytor	478 928
Övrigt	74 695

AM NA JMW  
KT.  
R.17

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kaarlo Auvinen	Ordförande	2023
Amel Mulalic	Sekreterare	2023
Ninja Urdshals	Vice ordförande	2023
Kari Törhaug	Ledamot	
Richard Gustafsson	Ledamot	
Jonas Rajapakse	Ledamot	2024
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Goran Radojevic	Suppleant	2024
Helena Vasell	Suppleant	2024
Susanne Vikman	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Emilsson BoRevision AB	Extern revisor	
Simon Gustafsson	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lenart Klang	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hanna Cederhöjd	
Michael Lundgren	
Miroslav Kalinovic	

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 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften, avgift för garage-, p-platser och värmedebitering med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 826 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

AM  
K.T.  
JMW  
R. G. JLL

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6430	6 414	6 309	6 165	6 113
Resultat efter finansiella poster	-52	-5 163	1 100	1 497	1 181
Årets resultat	-52	-5 163	1 100	1 497	1 181
Resultat exklusive avskrivningar	1 296	-3 815	2 448	2 845	2 530
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	215	-4 693	1 587	1 984	1669
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	166	134	132	132	132
Balansomslutning	42 090	43 722	33 419	33 580	32 970
Soliditet %	30	29	6	3	-1
Likviditet %	40	173	88	75	319
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	826	826	810	787	778
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	100	100	100	100	100
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	575	1 435	454	365	399
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	419	484	402	334	359
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	51	59	66	73	82
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	10	0	415	335	233
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 341	4 490	4 638	4 715	4 995

**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.

*Handwritten signatures and initials:*  
Ay  
K.Y.  
R.L.  
C.M.M.  
J.C.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 193 865	0	15 673 500	0	966 551	-5 162 949
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 162 949	5 162 949
Reservering underhållsfond				1 080 700	-1 080 700	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 013 461	1 013 461	
Årets resultat						-52 323
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 193 865</b>	<b>0</b>	<b>15 673 500</b>	<b>67 239</b>	<b>-4 196 398</b>	<b>- 52 323</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 196 397
Årets resultat	- 52 323
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 080 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 013 461
<b>Summa</b>	<b>-4 315 958</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 4 315 958</b>
--	--------------------

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

*Handwritten notes:*  
 AMM  
 10/11  
 R.17  
 JOL

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 429 945	6 413 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 432	30 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 463 377</b>	<b>6 443 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 745 003	-9 346 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-949 156	-332 451
Personalkostnader	Not 6	-178 764	-223 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 426	-1 348 426
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 221 349</b>	<b>-11 250 833</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>242 028</b>	<b>-4 807 060</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 400	14 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 987	16 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-335 737	-386 984
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-294 350</b>	<b>-355 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-52 323</b>	<b>-5 162 949</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-52 323</b>	<b>-5 162 949</b>

AMM 12.12.22  
R. L. 2022

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	37 409 340	38 757 766
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 409 340</b>	<b>38 757 766</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	150 200	150 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 200</b>	<b>150 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 559 540</b>	<b>38 907 966</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager	Not 14	57 718	29 205
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>57 718</b>	<b>29 205</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	37 418	26 902
Övriga fordringar	Not 16	55 809	68 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	345 921	342 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>439 149</b>	<b>437 217</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 034 060	4 347 223
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 034 060</b>	<b>4 347 223</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 530 927</b>	<b>4 813 645</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>42 090 467</b>	<b>43 721 611</b>

AM  
R. L. T.  
R. L. T.

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 193 865	1 193 865	
Uppskrivningsfond	15 673 500	15 673 500	
Fond för yttre underhåll	67 239	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 934 604</b>	<b>16 867 365</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 263 636	966 551	
Årets resultat	-52 323	-5 162 949	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 315 958</b>	<b>-4 196 397</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 618 645</b>	<b>12 670 968</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 268 957	28 272 067
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 268 957</b>	<b>28 272 067</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 003 110	967 988
Leverantörsskulder	Not 20	273 084	975 986
Skatteskulder	Not 21	6 497	26 166
Övriga skulder	Not 22	33 102	37 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	887 072	770 583
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 202 865</b>	<b>2 778 576</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>42 090 467</b>	<b>43 721 611</b>

Am  
K.T.  
R. L. J.

# 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	61
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 378 772	5 376 891
Hyror, lokaler	38 472	38 280
Hyror, garage	203 352	204 117
Hyror, p-platser	188 976	157 344
Hyror, övriga	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 912	-10 008
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-606	-1 608
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 545	-1 447
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-18 000	-18 000
Rabatter	0	-478
Bränsleavgifter, bostäder	650 136	650 136
Elavgifter	300	300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 429 945</b>	<b>6 413 527</b>

AM  
R. 5  
R. 5  
R. 5



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	33 431	26 632
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	7
Övriga rörelseintäkter	0	3 607
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>33 432</b>	<b>30 246</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 013 461	-6 193 453
Reparationer	-271 506	-321 635
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 630	-161 510
Försäkringspremier	-113 704	-113 502
Kabel- och digital-TV	-214 224	-213 478
Återbäring från Riksbyggen	3 300	2 400
Serviceavtal	-101 750	-107 163
Sotning	-157 500	-32 615
Obligatoriska besiktningar	-17 980	0
Bevakningskostnader	0	-3 594
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-35 717
Snö- och halkbekämpning	-46 875	-136 875
Statuskontroll	-117 625	0
Förbrukningsinventarier	-13 567	-86 451
Frakter och transporter	-633	-468
Vatten	-252 734	-242 429
Fastighetsel	-238 570	-214 101
Uppvärmning	-572 338	-541 386
Sophantering och återvinning	-106 575	-89 074
Förvaltningsarvode drift	-342 631	-855 603
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 745 003</b>	<b>-9 346 655</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A. J. (left)  
M. K. Y. (middle)  
W. M. (top right)  
R. L. M. (bottom right)

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-11 531	-757
Förvaltningsarvode administration	-300 373	-187 666
Lokalkostnader	-3 045	0
IT-kostnader	-15 303	-12 728
Styrelsearvode	-12 975	-12 975
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 094	-35 207
Kreditupplysningar	-380	-394
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 258	-30 937
Kontorsmateriel	-17 504	-8 746
Telefon och porto	-8 232	-7 054
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-6 000
Konsultarvoden	-434 250	-3 438
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-65 000	0
Övriga externa kostnader	0	-2 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-949 156</b>	<b>-332 451</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-19 704
Styrelsearvoden	-51 462	-106 500
Sammanträdesarvoden	0	-30 662
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-85 404	-19 475
Övriga kostnadsersättningar	-7 252	-1 400
Sociala kostnader	-34 646	-45 560
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-178 764</b>	<b>-223 301</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 720	-248 720
Avskrivning Markanläggningar	-491 194	-491 194
Avskrivningar tillkommande utgifter	-608 511	-608 511
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 348 426</b>	<b>-1 348 426</b>

AMM  
K.T.  
C.M.W.  
R. L. M.

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 400	14 400
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 400</b>	<b>14 400</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 663	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 104	16 556
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	162	139
Övriga ränteintäkter	58	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 987</b>	<b>16 695</b>

AM  
R. G. M  
R. G. M

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-334 698	-386 984
Övriga räntekostnader	-1 039	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-335 737</b>	<b>-386 984</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 772 500	7 772 500
Mark	16 154 000	480 500
Tillkommande utgifter	21 622 406	21 622 406
Markanläggning	14 608 255	14 608 255
	<b>60 157 161</b>	<b>44 483 661</b>
<b>Årets uppskrivning</b>		
Mark	0	15 673 500
	<b>0</b>	<b>15 673 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 157 161</b>	<b>60 157 161</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-6 689 278	-6440 558
Tillkommande utgifter	-9 281 815	-8 673 303
Markanläggningar	-5 428 303	-4 937 108
Omklassificeringar m.m.		
	<b>-21 399 395</b>	<b>-20 050 969</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-248 720	-248 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-608 511	-608 511
Årets avskrivning markanläggningar	-491 194	-491 194
	<b>-1 348 426</b>	<b>-1 348 426</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-22 747 821</b>	<b>-21 399 995</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	834 502	1 083 222
Mark	16 154 000	16 154 000
Tillkommande utgifter	11 732 080	12 340 591
Markanläggningar	8 688 758	9 179 952

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MMU", "R. L.", and other illegible marks.

**Taxeringsvärden**

Bostäder	62 200 000	54 400 000
Lokaler	1 473 000	1 561 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	46 822 000	39 807 000
<i>varav mark</i>	16 851 000	16 154 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	159 904	159 904
Installationer	186 470	186 470
	<b>346 374</b>	<b>346 374</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>346 374</b>	<b>346 374</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Inventarier och verktyg	-159 904	-159 904
Installationer	-186 470	-186 470
	<b>-346 374</b>	<b>-346 374</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****0**      **0****Restvärde enligt plan vid årets slut****0**      **0****Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	150 200	150 200
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>150 200</b>	<b>150 200</b>

**Not 14 Bränslelager**

	2022-12-31	2021-12-31
Bränslelager	57 718	29 205
<b>Summa bränslelager</b>	<b>57 718</b>	<b>29 205</b>

AM M. NMU  
R. R. h

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	37 418	26 902
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>37 418</b>	<b>26 902</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	55 809	68 139
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>55 809</b>	<b>68 139</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 551	113 704
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 888	73 670
Förutbetald elavgift	-1 408	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 749	53 553
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 141	100 609
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>345 921</b>	<b>342 175</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	300	5 000
Bankmedel	3 140 161	3 800 057
Transaktionskonto	893 599	542 167
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 034 060</b>	<b>4 347 223</b>

AM  
R.H. NMW  
R.H. DC

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	28 272 067	29 240 055
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 003 110	-967 988
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 268 957</b>	<b>28 272 067</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2023-06-30	6 842 500,00	0,00	70 000,00	6 772 500,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2024-09-30	3 472 400,00	0,00	60 000,00	3 412 400,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-12-01	8 028 800,00	0,00	790 000,00	7 238 800,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2028-01-30	2 896 355,00	0,00	47 988,00	2 848 367,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2028-09-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>29 240 055,00</b>	<b>0,00</b>	<b>967 988,00</b>	<b>28 272 067,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 902 708 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 772 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	273 084	709 667
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	266 319
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>273 084</b>	<b>975 986</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	19 547
Beräknad inkomstskatt	6 497	6 619
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>6 497</b>	<b>26 166</b>

AM  
M. K.T.  
R. h. J. A.

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 041	25 201
Mottagna depositioner	18 000	18 000
Skuld sociala avgifter och skatter	-7 879	-7 879
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	0	2 592
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>33 102</b>	<b>37 853</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	49 633	33 463
Upplupna räntekostnader	21 010	29 126
Upplupna elkostnader	13 179	19 376
Upplupna vattenavgifter	22 038	19 803
Upplupna kostnader för renhållning	24 790	23 431
Upplupna revisionsarvoden	25 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	170 937	106 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 888	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	542 597	523 884
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>887 072</b>	<b>770 583</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 309 000	35 309 000

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Ag  
A. K.T. NMU  
R. h. M.



Styrelsens underskrifter

Agnesberg 13/4-23  
Ort och datum

[Signature]  
Kaarlo Auvinen

[Signature]  
Amel Mulalic

[Signature]  
Ninja Urdshals

[Signature]  
Jonas Rajapakse

[Signature]  
Richard Gustafsson

[Signature]  
Fredrik Karlsson

[Signature]  
Keri Törhaug

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Göteborg 8/5 2023

[Signature]  
Magnus Emilsson  
Av föreningen vald revisor  
BoRevision AB

[Signature]  
Simon Gustafsson  
Förtroendevald revisor

[Signature]

[Signature]  
R. h. JK



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Agnesbergshus nr 2, org.nr. 757201-7486

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

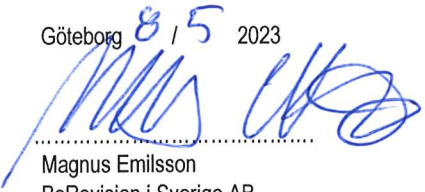
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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 8/5 2023

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Simon Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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.

AM  
M. K.T. M.M.W.  
R.R.



---

# 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.

AM  
M.M.M.  
K.T.  
M.R.H.

## 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

AM  
R.H.  
K.T.



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

AM  
R.4  
MMU

# RB BRF Agnesbergshus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Agnesbergshus nr 2 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