

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Kvibergs Park  
Org nr: 757201-7304





---

# 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.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kvibergs Park  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

I p-platser ingår 21 gästparkeringar och 7 st ej avgiftsbelagda platser som används till snöupptagning, återvinning och hemsjukvård.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 22:12 i Göteborg kommun. Byggnaderna är uppförda 1960. Det finns 256 lägenheter. Fastighetens adress är Befälsгатan 4-14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborg kommun. Nytt avtal skrevs 2019 och gäller i 20 år.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
	114	86	56	256

### Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
		114	93

Total tomtarea 21 740 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 17 168 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 310 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 277 193 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 277 193 000 kr



## 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 445 tkr och planerat underhåll för 805 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering, tilläggsisolering, nya fönster	1986-87	
Takrenovering	1993	
Balkonginglasning	2000	
Stambyte	1996	
Grillplats	2002	
Boulebana	2005	
Markarbeten	2006	
Bastu och fontän	2006	
Gästparkering, P-automat	2012	
Fritidsområde, bangolf, lekstuga, klätterställning	2014	
Byte av staket samt inspektionsluckor	2015	
Fasadtvätt	2016	
Genensamma utrymmen	2017	
Installationer	2017	
Huskropp utvändigt	2017	
Ventilation	2018	
Takrenovering	2020-2021	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	714 577
Installationer	62 013
Huskropp utvändigt	28 765

Totalrenovering av taket är klart, detta innebär att förutom ny papp lagts på hela taket, har nya takbrunnar installerats och samtliga stotsar och fläkthus har reparerats eller bytts ut.

Nya ståldörrar och hängrännor har monterats. En ny typ av livlinefästen har monterats.

Det andra stora arbetet är tvättstugan, nya golv i torkrum, ny mattmaskin och målning.

Filterbyte och service på samtliga maskiner, översyn av ventilationssystemet och diverse ny inredning.

Varmmanglarna har var sitt rum och nytt bokningssystem.

Vår del av skogen är iordningsställd, där finns en hundrastgård och promenadstigar, bänkar och diverse konstverk tillverkade av vår fastighetsskötare (på fritiden). Staketet är uppsatt vid vår tomsgräns.

En trivselbefrämjande åtgärd bör nämnas. En ny typ av pump för värmesystemet har installerats, den kommer att ge jämnare värme och förbruka betydligt mindre el. Varje vecka görs reparationer och förbättringar i fastigheten men det går inte att räkna upp allt här.





Under 60 år har föreningen skötts efter styrelserna förebyggande underhållsplan. Innevarande år har styrelsen köpt in en underhållsplan från Riksbyggen.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Laddstolpar		Kostnad ca. 270 tkr
Värmestammarna		Om ca. 10 år

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>
Erik Westerberg	Ordförande	2021
Biljana Svilar	Sekreterare	2021
Gun Widlund	Vice ordförande	2022
Conny Lundgren	Ledamot	2022
Lidia Zajde	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Berglund	Suppleant	2021
Lars Månsson	Suppleant	2022 (avgått 30/6)
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	
Magnus Jacobson	Förtroendevald revisor	Avgått/flyttat

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Richard Sädbom	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jutta Lundgren	
Kerstin Juhl	
Lisa Sokka (sammankallande)	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 338 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 345 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-10-01 då den höjdes med 14,71 % pga. höjd tomträttsavgift.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 420 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



## Ordföranden har ordet

Det gångna året har varit tungt för många, några har mist nära och kära, de flesta har känt av ensamheten och tristessen. Våra expeditioner har endast varit telefonöppna, våra medlemmar vill av tradition ha en personlig kontakt, vi hoppas på en fortsatt positiv utveckling så att vi kan öppna våra aktiviteter igen.

Erik Westerberg

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	9 836	9 472	8 770	8 825	8 769
Resultat efter finansiella poster	-41	-2 173	-1 631	817	914
Årets resultat	-41	-2 173	-1 631	817	914
Resultat exklusive avskrivningar	1 214	-871	54	2 532	2 630
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	616	-1 469	-544	1 934	2 032
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	34	34	34	35	34
Balansomslutning	16 884	18 042	18 057	20 260	19 287
Soliditet %	81	76	88	86	86
Likviditet %	370	288	509	423	346
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	420	406	366	366	366
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	102	102	102	102	102
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	368	465	373	260	274
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	322	312	272	248	259
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	427	438	557	624	586
Lån, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	751 320	733 970	7 662 582	6 683 189	-2 173 232
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 173 232	2 173 232
Reservering underhållsfond			598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-805 356	805 356	
Årets resultat					-41 283
<b>Vid årets slut</b>	<b>751 320</b>	<b>733 970</b>	<b>7 455 226</b>	<b>4 717 313</b>	<b>-41 283</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 509 956
Årets resultat	-41 283
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	805 356
<b>Summa</b>	<b>4 676 029</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 676 029

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 835 557	9 471 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	519 666	490 995
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 355 223</b>	<b>9 962 546</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 428 119	-8 127 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-709 566	-552 694
Personalkostnader	Not 6	-2 101 624	-2 181 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 254 939	-1 302 673
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 494 249</b>	<b>-12 164 147</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-139 026</b>	<b>-2 201 601</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	71 044	95
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 699	28 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>97 743</b>	<b>28 369</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-41 283</b>	<b>-2 173 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-41 283</b>	<b>-2 173 232</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	3 447 894	3 971 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	455 261	570 624
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 903 155</b>	<b>4 541 944</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	150 200	150 200
Andra långfristiga fordringar	Not 13	739 000	739 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>889 200</b>	<b>889 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 792 355</b>	<b>5 431 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 653	6 900
Övriga fordringar	Not 15	268 692	328 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	631 520	596 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>901 865</b>	<b>931 809</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	11 189 474	11 679 007
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 189 474</b>	<b>11 679 007</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 091 339</b>	<b>12 610 817</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 883 693</b>	<b>18 041 961</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 485 290	1 485 290	
Fond för yttre underhåll	7 455 227	7 662 582	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 940 517</b>	<b>9 147 872</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 717 312	6 683 189	
Årets resultat	-41 283	-2 173 232	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 676 029</b>	<b>4 509 956</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 616 546</b>	<b>13 657 829</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 18	1 098 026	687 951
Skatteskulder	Not 19	8 939	9 994
Övriga skulder	Not 20	639 481	581 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 520 701	3 105 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 267 148</b>	<b>4 384 132</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 883 693</b>	<b>18 041 961</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 (slutår)
Byggnader	Linjär	60 (2019)
Standardförbättringar	Linjär	37 (2024)
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 208 790	6 978 275
Hyror, bostäder	121 250	118 580
Hyror, garage	515 620	459 680
Hyror, p-platser	147 640	126 960
Hyror, övriga	93 850	46 081
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 673
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 080	-13 994
Bränsleavgifter, bostäder	1 757 487	1 757 642
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 835 557</b>	<b>9 471 551</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Balkonginglasning	331 873	331 953
Övriga ersättningar	70 940	59 316
Fakturerade kostnader	720	3 780
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Controlla	116 132	80 805
Försäkringsersättningar	0	15 140
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>519 666</b>	<b>490 995</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-805 356	-2 673 364
Reparationer	-445 435	-203 361
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-425 434	-417 754
Tomträttsavgäld	-1 225 024	-1 494 338
Försäkringspremier	-219 980	-216 096
Kabel- och digital-TV	-159 402	-157 958
Återbäring från Riksbyggen	3 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 270	-1 214
Obligatoriska besiktningar	-16 184	-35 828
Bevakningskostnader	-15 333	-15 080
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 313	-4 920
Förbrukningsinventarier	-80 084	-216 108
Fordons- och maskinkostnader	-29 645	-11 142
Frakter och transporter	-418	0
Vatten	-466 242	-393 048
Fastighetsel	-644 333	-592 967
Uppvärmning	-1 449 436	-1 366 733
Sophantering och återvinning	-387 065	-327 798
Förvaltningsarvode drift (trädgård)	-49 966	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 428 119</b>	<b>-8 127 709</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Fritidsmedel	-16 391	-47 258
Förvaltningsarvode administration	-318 046	-311 078
IT-kostnader	-16 537	-7 388
Styrelsearvode	-15 820	-10 667
Arvode, yrkesrevisorer	-28 386	-30 781
Övriga förvaltningskostnader (underhållsplan)	-140 325	0
Inkasso och KFM-avgifter	-5 583	-5 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 673	-40 038
Kontorsmateriel	-37 281	-29 544
Telefon och porto	-34 112	-23 637
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-241
Tidskrifter och facklitteratur	0	-902
Medlems- och föreningsavgifter	-18 432	-15 360
Serviceavgifter	-8 226	-7 549
Köpta tjänster	0	-5 141
Konsultarvoden	-11 206	0
Bankkostnader	-1 550	-2 797
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 063
Övriga externa kostnader	0	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-709 566</b>	<b>-552 694</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-927 407	-994 598
Uttagsskatt	-281 607	-336 996
Styrelsearvoden	-118 894*	-87 627*
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-377 564	-388 140
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 092
Pensionskostnader	-36 727	-46 328
Övriga personalkostnader	0	-9 911
Sociala kostnader	-359 426	-316 380
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-2 101 624</b>	<b>-2 181 071</b>

\*Fg år började styrelsearvodet periodiseras stämma-stämma vilket påverkar jämförelsen mellan åren.



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

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Avskrivning Markanläggningar	-134 453	-72 838
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 005 124	-1 096 447
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 347	-31 373
Avskrivning Installationer	-102 016	-102 016
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 254 939</b>	<b>-1 302 673</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
LF återbäring och Fonus	100	95
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	70 944	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>71 044</b>	<b>95</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 184	27 792
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	515	481
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 699</b>	<b>28 273</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 592 000	9 592 000
Tillkommande utgifter	44 938 879	44 938 879
Markanläggning	4 127 375	4 127 375
	<b>58 658 254</b>	<b>58 658 254</b>
Årets inköp markanläggning	616 150	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 274 404</b>	<b>58 658 254</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 592 000	-9 592 000
Tillkommande utgifter	-41 097 959	-40 001 511
Markanläggningar	-3 996 975	-3 924 137
	<b>-54 686 933</b>	<b>-53 517 648</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 005 124	-1 096 447
Årets avskrivning markanläggningar	-134 453	-72 838
	<b>-1 139 577</b>	<b>-1 169 285</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-55 826 510</b>	<b>-54 686 933</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	2 835 796	3 840 921
Markanläggningar	612 098	130 400

**Taxeringsvärden**

Bostäder	272 000 000	272 000 000
Lokaler	5 193 000	5 193 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>277 193 000</b>	<b>277 193 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>148 297 000</i>	<i>148 297 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 896 000</i>	<i>128 896 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	914 852	914 852
Inventarier och verktyg	466 526	466 526
Installationer	2 092 463	2 092 463
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 473 841</b>	<b>3 473 841</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-901 505	-875 805
Inventarier och verktyg	-466 526	-460 853
Installationer	-1 535 186	-1 433 170
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 903 217</b>	<b>-2 769 828</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-13 347	-25 700
Inventarier och verktyg	0	-5 673
Installationer	-102 016	-102 016
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-115 363</b>	<b>-133 389</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 018 580</b>	<b>-2 903 217</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>455 261</b>	<b>570 624</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	0	13 347
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	455 261	557 277

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-06-30	2020-06-30
Andelar i egen bostadsrättsförening	150 200	150 200
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>150 200</b>	<b>150 200</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Andelar i Intresseföreningen	739 000	739 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>739 000</b>	<b>739 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 653	400
Kundfordringar	0	6 500
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 653</b>	<b>6 900</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	144 322	152 002
Skattekonto	124 370	176 166
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>268 692</b>	<b>328 168</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 022	13 019
Förutbetalda försäkringspremier	112 251	109 286
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 903	78 714
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 929	39 768
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 159	49 699
Förutbetald tomträttsavgäld	306 256	306 256
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>631 520</b>	<b>596 741</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	0	1 000
Bankmedel	8 813 295	8 778 201
Transaktionskonto	2 376 178	2 899 806
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 189 474</b>	<b>11 679 007</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	1 098 026	687 951
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 098 026</b>	<b>687 951</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 939	9 994
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 939</b>	<b>9 994</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	178 840	190 753
Skuld för moms	310 640	336 996
Skuld sociala avgifter och skatter	146 990	53 279
Skulder för löneavdrag	690	0
Felinbetalning	2 322	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>639 481</b>	<b>581 028</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner	189 120	167 880
Upplupna sociala avgifter	59 421	52 748
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	177 500	1 881 625
Upplupna elkostnader	29 880	22 028
Upplupna vattenavgifter	45 569	27 492
Upplupna värmekostnader	51 179	40 382
Upplupna kostnader för renhållning	33 691	24 125
Upplupna revisionsarvoden	24 275	23 663
Upplupna styrelsearvoden	14 375	12 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	895 692	843 536
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 520 701</b>	<b>3 105 159</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	0	0

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Övriga ansvarsförbindelser	18 468	19 062
----------------------------	--------	--------

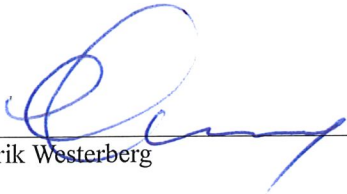
**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Det globala utbrottet av Coronaviruset bedöms fortsatt få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.



## Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-09-27



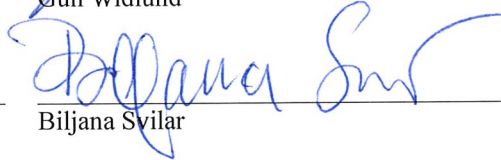
Erik Westerberg



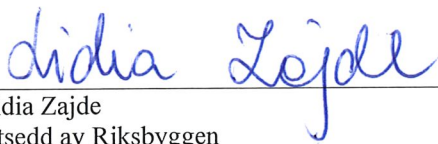
Gun Widlund



Conny Lundgren



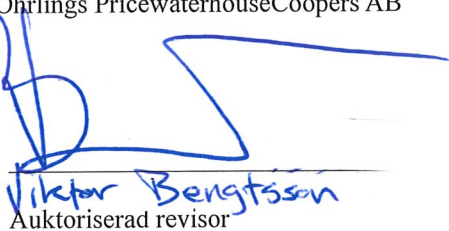
Biljana Svilar



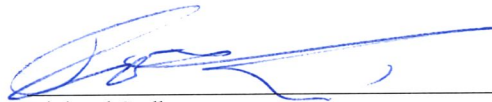
Lidia Zajde  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor



Richard Sädbom  
Föreningsrevisor  
Suppleant för Magnus Jacobson





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park, org.nr 757201-7304

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

## Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

Richard Sädbom  
Förtroendevald revisor

# Deltagare

---

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVIBERGS PARK 757201-7304 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

---

**2021-10-13 12:16:48 UTC**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD SÄDBOM

Datum

Richard Sädbom

Förtroendeväld revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

---

**2021-10-14 09:42:33 UTC**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR BENGTTSSON

Datum

Viktor Bengtsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

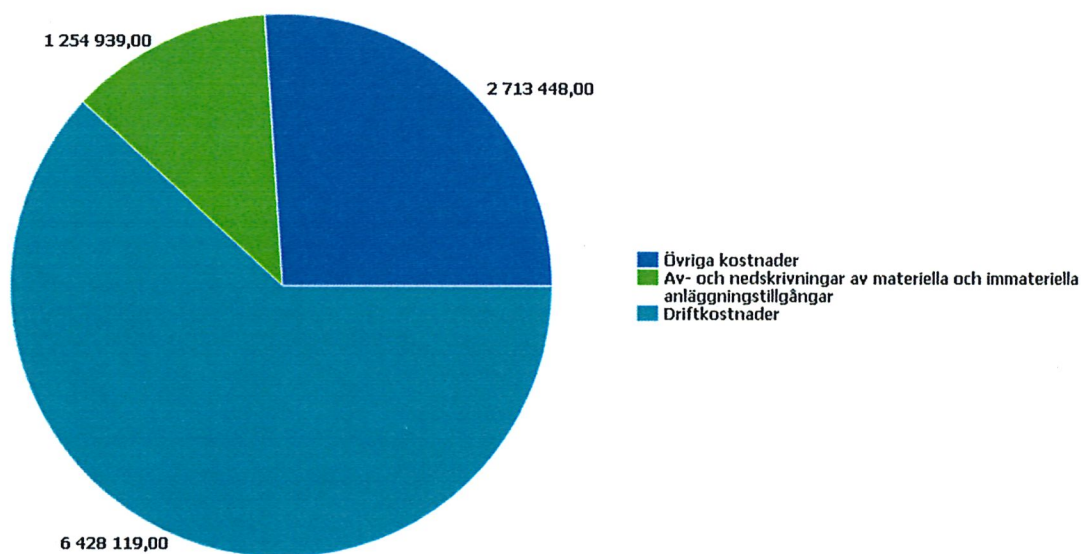
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 428 119	8 127 709
Övriga externa kostnader	709 566	552 694
Personalkostnader	2 101 624	2 181 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 254 939	1 302 673
Finansiella poster	-97 743	-28 369
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 396 506</b>	<b>12 135 779</b>



---

# RB BRF Kvibergs Park

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Kvibergs Park i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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