

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Liljedal Kungälv  
Org nr: 716444-9485



---

# Dagordning vid årsstämma

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Liljedal Kungälv  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 760 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -118 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
	8
	72

Total tomtarea	4 277 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	6 223 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 199 m <sup>2</sup>

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

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,19 % 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 434 tkr och planerat underhåll för 2 424 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.

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

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2014
Låssystem	2014
Huskropp utvändigt	2016, 2017, 2018
Markytor	2016
Målning av balkonger, gårdsförråd	2018,2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad lokaler/ ny lägenhet	2 137 tkr
Uppdatering låssystem	124 tkr
OVK	131 tkr

*Oh*

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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Anders Svensson	Ordförande	2021
Elisabeth Svensson	Sekreterare	2022
Erling Karlsson	Vice ordförande	2022
Sven Olav Lindholm	Ledamot	2021
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Gunilla Pettersson	Suppleant	2022
Olof Samuelsson	Suppleant	2021
Sandra Palmqvist	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald
Anders Svensson	revisor

#### Revisorssuppleanter

Marie-Louise Thor

#### Valberedning

Eva Brunsten-Mattsson  
Rolf Carlsson

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avslutet av ombyggnationerna ny föreningslokal/fotvårdslokal samt gästlägenhet/vinterträdgården till ny lägenhet har bokföringsmässigt påverkat årets resultat. Byggekostnaderna har till ca 1/3 ökat fastigheternas värde och till ca 2/3 belastat årets resultat. Försäljningen av lägenheten har ökat vårt insatskapital med ca 1/3 av köpeskillingen och ca 2/3 har bokats som Upplåtelseavgift och har på så sätt ökat föreningens tillgångar.

#### Sammanfattning av år 2020

Februari 2021

Året som gått har ju i många delar varit ett ovanligt år, då mycket i vår förening påverkats av Covid-19. Det vi saknat är framförallt att träffa våra medlemmar, både på stämman och i någon annan social aktivitet. Stämman fick hållas via poströstning och i skrivande stund ser det ut, som att även 2021 års stämma kommer att behöva genomföras på samma sätt.

Styrelsen har försökt jobba på som vanligt och har under året som gått bl. a. påbörjat installation av laddningsstationer för elbilar i garaget, samt uppdaterat taggläsarna för inpassering i garaget från trapphusen. Styrelsen har också tecknat nytt serviceavtal för hissarna med ALT Hissar.

Pandemin har också påverkat våra lokalhyresgäster och med anledning av regeringens beslut att ge visst stöd till de hyresvärdar, som reducerade hyran för sina hyresgäster under 2:a kvartalet 2020, så erbjöd även vi våra hyresgäster vissa lättnader.

Styrelsen har haft stort fokus på att försöka fylla de lokaler som stått tomma sedan början av året. När Corner75 beslutade att lägga ner sin verksamhet och Gustafssons Optik gick i konkurs, blev det ytterligare två tomma lokaler. Vi är glada för att Orkla Confectionary & Snacks har hyrt en stor del av ytan i Gröna huset och att lokalen på Strandgatan 75 hyrdes av Sollandet AB och bara behövde stå outhyrd i en månad. Vi hoppas att vi snart skall ha nya verksamheter även i de två lokaler, som står tomma nu. Vi har relativt många förfrågningar och visningar, men det finns också många tomma lokaler i Kungälv att välja på.

Ca 10% av våra lägenheter har bytt ägare under året och vi kan se att våra bostadsrätter är populära och har en fortsatt

god värdeutveckling.

Styrelsen  
BRF Liljedal

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 329	6 811	6 775	6 752	6 638
Resultat efter finansiella poster	-1 877	9 155	-8 262	1 027	288
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	148	119	119	42	42
Balansomslutning	199 862	199 864	199 551	200 439	201 707
Soliditet %	52	52	47	51	51
Likviditet %	382	160	270	210	150
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	805	789	766	766	752
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	568	272	1 156	312	308
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	281	272	271	247	261
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	139	191	226	236	317
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	119	0	393	314
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 210	11 331	12 377	11 412	11 531

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*Om*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 800 000	0	1 000 001	-8 781 154	9 155 989
Disposition enl. årsstämmobeslut			244 000	8 911 989	-9 155 989
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 44 001	2 244 001	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 261 709	1 938 291			
Årets resultat					-1 877 376
Vid årets slut	103 061 709	1 938 291	0	1 374 836	-1 877 376

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	374 835
Extra avsättning enl Stämmobeslut	-244 000
Årets resultat	-1 877 376
Årets avsättning till underhållsfond enl. stadgarna	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 244 001
<b>Summa</b>	<b>-502 540</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra Reservering till underhållsfonden	-267 000
Ianspråktagande av upplåtelseavgiften	1 938 291
Extra avsättning till underhållsfonden	-1 938 291
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-769 640</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 329 409	6 811 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 758	10 646 189
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 494 167</b>	<b>17 457 951</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 786 486	-2 287 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-503 553	-2 527 058
Personalkostnader	Not 6	-166 218	-154 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 759 804	-1 748 525
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 216 040</b>	<b>-7 345 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-721 873</b>	<b>10 741 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 148	11 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 167 651	-1 607 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 155 503</b>	<b>-1 585 257</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 877 376</b>	<b>9 155 989</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 877 376</b>	<b>9 155 989</b>

*Jm*

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	192 193 495	192 750 611
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	24 100	31 187
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	3 332 611
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>192 217 595</b>	<b>192 149 167</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	108 000	108 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>192 325 595</b>	<b>196 222 410</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 382	-3 725
Övriga fordringar	Not 13	22 718	22 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	258 156	181 015
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>276 492</b>	<b>199 991</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	7 260 061	3 441 646
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 260 061</b>	<b>3 441 646</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 536 553</b>	<b>3 641 637</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>199 862 148</b>	<b>199 864 046</b>

on

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	105 000 000*	101 800 000	
Fond för yttre underhåll	0	1 000 001	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>105 000 000</b>	<b>102 800 001</b>	
* En ökning från 2019 pga försäljning av en lägenhet som tidigare varit lokal			
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 374 836	-8 781 154	
Årets resultat	-1 877 376	9 155 989	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-502 540</b>	<b>374 835</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>104 497 460</b>	<b>103 174 836</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	93 393 394	94 409 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>93 393 394</b>	<b>94 409 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 016 156	1 016 156
Leverantörsskulder		12 054	21 312
Skatteskulder		45 569	45 128
Övriga skulder	Not 17	68 517	89 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	828 998	1 107 742
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 971 294</b>	<b>2 279 660</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>199 862 148</b>	<b>199 864 046</b>

07

# 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 006 853	4 912 749
Hyror, lokaler	1 417 699	1 371 633
Hyror, garage	436 100	405 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-525 326	-17 535
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-1 080
Rabatter	-86 213	-9 925
Debiterad fastighetsskatt-	83 296	150 920
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 329 409</b>	<b>6 811 762</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	69 840	69 120
Övriga ersättningar	11 315	16 947
Fakturerade kostnader	1 260	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Erhållna statliga bidrag för hyresrabatter lokaler	35 032	0
Övriga rörelseintäkter	28 208	10 559 411
Försäkringsersättningar	19 103	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>164 758</b>	<b>10 646 189</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 423 822	-85 660
Reparationer	-433 947	-262 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-282 888	-279 144
Tomträttsavgäld	-1 464	-1 409
Försäkringspremier	-63 223	-58 096
Kabel- och digital-TV	-191 139	-194 042
Återbäring från Riksbyggen	0	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 561	-44 611
Serviceavtal	-83 993	-37 653
Obligatoriska besiktningar	-9 708	-41 185
Bevakningskostnader	-17 241	-12 950
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 168	-47 710
Snö- och halkbekämpning	-35 175	-66 989
Förbrukningsinventarier	-42 837	-23 867
Frakter och transporter	0	-2 320
Vatten	-182 095	-176 807
Fastighetsel	-176 014	-171 499
Uppvärmning	-548 698	-571 282
Sophantering och återvinning	-97 295	-101 638
Förvaltningsarvode drift	-132 218	-115 355
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 786 486</b>	<b>-2 287 079</b>

*Orn*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fritidsmedel	0	-15 073
Förvaltningsarvode administration	-285 185	-486 649
Lokalkostnader	0	-21 847
IT-kostnader	-3 762	-3 921
Övriga riskkostnader	0	-3 011
Styrelsearvode	0	-15 248
Arvode, yrkesrevisorer	-26 240	-25 075
Övriga försäljningskostnader	-25 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-39 053	-6 145
Kreditupplysningar	-1 743	-2 124
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 452	-18 550
Kontorsmateriel	-2 552	-5 409
Telefon och porto	-5 235	-6 091
Medlems- och föreningsavgifter	-3 024	-4 320
Serviceavgifter	-1 441	-2 400
Konsultarvoden	-51 943	-121 042
Bankkostnader	-4 204	-4 389
Advokat och rättegångskostnader	0	-1 782 765
Övriga externa kostnader	-40 700	-2 999
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-503 533</b>	<b>-2 527 058</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Sammanträdesarvoden	-101 340	-73 330
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 945	-65 238
Övriga kostnadsersättningar	-364	-3 130
Sociala kostnader	-27 569	-12 346
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-166 218</b>	<b>-154 044</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 752 717	-1 741 437
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 125	-2 125
Avskrivning Installationer	-4 962	-4 962
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 759 804</b>	<b>-1 748 525</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	10 368
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>10 368</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	196 927 592	196 927 592
Mark	7 370 000	7 370 000
	<b>204 297 592</b>	<b>204 297 592</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 195 600	0
	<b>1 195 600</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>205 493 192</b>	<b>204 297 592</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-11 546 980	-9 805 543
	<b>-11 546 980</b>	<b>-9 805 543</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 752 717	-1 741 437
	<b>-1 752 717</b>	<b>-1 741 437</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

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

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>192 193 495</b>	<b>192 750 611</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	184 823 494	185 380 611
Mark	7 370 000	7 370 000

**Taxeringsvärden**

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

**Totalt taxeringsvärde**

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

*varav byggnader*

	<i>95 000 000</i>	<i>95 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

*varav mark*

	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

jn

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	70 873	70 873
	<b>70 873</b>	<b>70 873</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70 873</b>	<b>70 873</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-39 686	-32 599
	<b>-39 686</b>	<b>-32 599</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-7 087	-7 087
	<b>-7 087</b>	<b>-7 087</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-46 773	-39 686
	<b>-46 773</b>	<b>-39 686</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-46 773</b>	<b>-39 686</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 100</b>	<b>31 187</b>

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 332 611</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
216 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	108 000	108 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	22 718	22 700
Momsfordringar	0	1
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>22 718</b>	<b>22 701</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 035	63 223
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	46 760	47 234
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 361	70 558
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>258 156</b>	<b>181 015</b>

OR



**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	6 455 120	2 980 468
Transaktionskonto	804 941	461 178
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 260 061</b>	<b>3 441 646</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	94 409 550	95 425 706
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 016 156	-1 016 156
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>93 393 394</b>	<b>94 409 550</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets räntekostnad	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-06-01	14 479 706,00	183 808	616 156,00	13 863 550,00
SWEDBANK	1,53%	2023-10-25	40 500 000,00	619 652	0,00	40 500 000,00
SBAB	0,94%	2024-08-09	40 446 000,00	378 156	400 000,00	40 046 000,00
<b>Summa</b>			<b>95 425 706,00</b>	<b>1 181 616</b>	<b>1 016 156,00</b>	<b>94 409 550,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1016 156 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 93 393 394 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	38 250	0
Skuld för moms	29 427	6 889
Skuld sociala avgifter och skatter	0	64 988
Avräkning hyror och avgifter	840	12 743
Clearing	0	4 702
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 517</b>	<b>89 322</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	109 212	111 951
Upplupna elkostnader	22 626	27 828
Upplupna värmekostnader	73 635	76 358
Upplupna kostnader för renhållning	3 205	2 328
Upplupna revisionsarvoden	26 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	0	15 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 294	298 658
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	589 027	555 371
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>828 998</b>	<b>1 107 742</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000

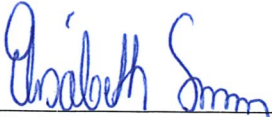
**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Kungälv 210412

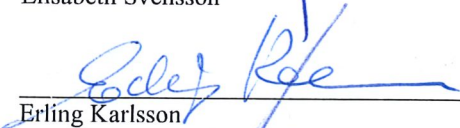
Ort och datum



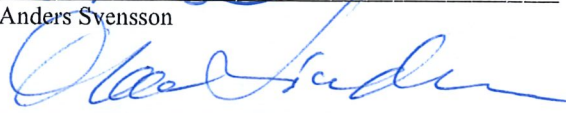
Elisabeth Svensson



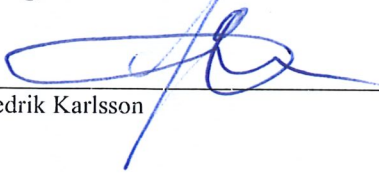
Anders Svensson



Erling Karlsson



Sven Olav Lindholm



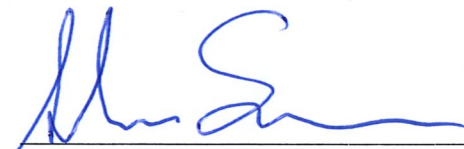
Fredrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist  
Auktoriserad Revisor



Anders Svensson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv för år 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 Liljedal Kungälv för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Kungsbacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Anders Svensson  
Förtroendevald revisor

## Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING LILJEDAL KUNGÄLV 716444-9485 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 07:30:41 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Svensson

Datum

Anders Svensson  
Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-04 07:43:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist  
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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

---

# RB BRF Liljedal Kungälv

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

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