

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Ruddalen 1  
Org nr: 757201–7312



---

# 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 .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ruddalen 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 040 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomrätten till fastigheterna Järnbrott 138:1-10 med adresserna Fagottgatan 2-10 och Mandolingatan 3-11 samt stadsägorna 758:67 och 758:68. På dessa tomter har åren 1962/1963 uppförts bostadshus med 720 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 44 016 kvadratmeter. Dessutom finns 282 garage och 308 parkeringsplatser, varav 8 för husvagnar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.v	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
72	48	264	264	72	720

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
282	308

Total bostadsarea 44 016 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 761 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 523 236 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat 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 genom Intresseföreningens 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 995 tkr och planerat underhåll för 1 493 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 395 000 kr per år framöver, i år har avsättning gjorts med 6 395 000 kr enligt budget.

### Årets utförda arbeten

- Bytt ut 26 dåliga garageportar
- Installerat nytt bokningssystem
- Reparerat vindsgolv
- Bytt ut 5 dörrar till återvinningsrummen
- Påbörjat renovering av samtliga hussocklar
- Filmning av vårt dagvattensystem
- Mätning av asfaltsytor
- Nya energideklarationer har upprättats
- Inventerat statusen i våra tvättstugor
- Renovering 22 parkbänkar

### Innevarande år

- Färdigställande av hussocklarna
- Markarbeten, brunnar, dränering och asfalt

### Framtida större underhållsbehov

Hissar beräknas bytas om 4-5 år. Vi hoppas få byggnadslov för nya balkonger innevarande år, varefter byggstart ska kunna ske några år senare.

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Denny Dernbo	Ordförande	Stämman	2020
Jan Abrahamsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Marie Holmgren	Sekreterare	Stämman	2020
Leif Hed	Ledamot	Stämman	2019
Lars Bengtsson	Ledamot	Stämman	2020
Patrik Karlsson	Ledamot	Stämman	2019
Fredrik Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Gustafsson	Suppleant	Stämman	2019
Emil Levnell	Suppleant	Stämman	2020
Elin Rydbäck	Suppleant	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisionsbyrån PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
Gunilla Gustavsson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Hannah Pontén	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Nathali Stepanek (Sammankallande)	Stämman
Carmen Gomez	Stämman
Johan Erdtman	Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två synnerligen allvarliga händelser har inträffat:

1. Göteborgs kommun kräver höjning av våra tomträttsavgifter med ca 600 %, från 1 mkr till 6 mkr. Ökningen sker dels hösten 2020 och dels under hösten 2021.
2. Göteborgs kommun har under sommaren sagt upp våra två tomträttsavtal för garage och parkering per september 2021. Kommunen räknar med att bygga hus på denna plats med tänkt byggstart 2025/2026 och planerar endast bygga ca 150 p-platser för vår förening.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 916 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 95 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 86 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 925 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2019-10-01. Detta för att möta kommunens krav på höjda tomträttsavgifter på ca 600 %. Efter bokslutsdagen har det sista lånet amorterats och vi är nu en skuldfri förening.

Årsavgiften för verksamhetsåret 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 474 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Organisation och arbetsätt

Per 2018-12-31 upphörde föreningen att ha egen anställd personal och de tre fastighetsskötarna erhöll anställning hos Riksbyggen från 2019-01-01.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	27 127	26 862	26 712	26 682	26 727
Resultat efter finansiella poster	7 626	7 160	6 082	5 333	6 305
Årets resultat	7 626	7 160	6 082	5 333	6 305
Resultat exklusive avskrivningar	10 040	9 464	8 386	7 725	9 505
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 645	2 964	1 991	2 225	4 505
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	145	148	145	125	114
Balansomslutning	90 579	85 488	90 664	98 863	108 432
Soliditet %	87	75	71	59	49
Likviditet %	140	118	96	97	299
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	473	466	463	463	463
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	102	102	102	102	102
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	337	339	341	316	281
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	303	306	307	278	268
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	2	6	13	31	37
Lån, kr/m <sup>2</sup>	131	201	493	818	1 171

**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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 099 566	60 650 170	312 950	7 159 842
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			7 159 842	-7 159 842
Reservering underhållsfond		6 395 000	-6 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 492 595	1 492 595	
Årets resultat				7 625 919
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 099 566</b>	<b>65 552 575</b>	<b>2 570 387</b>	<b>7 625 919</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 472 792
Årets resultat	7 625 919
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 492 595
<b>Summa</b>	<b>10 196 306</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>10 196 306</b>
-----------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	27 127 437	26 861 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 527 367	1 740 655
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>28 654 804</b>	<b>28 602 313</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-14 850 948	-14 931 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 635 020	-1 888 087
Personalkostnader	Not 6	-1 182 379	-2 170 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 413 949	-2 303 736
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 082 297</b>	<b>-21 293 549</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 572 507</b>	<b>7 308 764</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	103 728	103 686
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 338	21 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-76 655	-274 110
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>53 412</b>	<b>-148 922</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 625 919</b>	<b>7 159 842</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 625 919</b>	<b>7 159 842</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	73 146 135	74 457 953
Maskiner och inventarier	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 146 135</b>	<b>74 457 953</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 080 500	1 080 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 080 500</b>	<b>1 080 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 226 635</b>	<b>75 538 453</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 322	36 932
Övriga fordringar	Not 16	496 752	692 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 642 044	1 389 661
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 145 118</b>	<b>2 119 238</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	14 207 351	7 830 474
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 207 351</b>	<b>7 830 474</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 352 469</b>	<b>9 949 712</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>90 579 104</b>	<b>85 488 165</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 099 566	3 099 566
Fond för yttre underhåll		65 552 575	60 650 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 652 141</b>	<b>63 749 736</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 570 387	312 950
Årets resultat		7 625 919	7 159 842
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 196 306</b>	<b>7 472 792</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>78 848 447</b>	<b>71 222 528</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	0	5 780 000
Garagelån		20 000	20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000</b>	<b>5 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 780 000	3 080 000
Leverantörskulder	Not 20	1 728 806	1 582 431
Övriga skulder	Not 21	49 308	194 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 152 543	3 609 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 710 656</b>	<b>8 465 637</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>90 579 104</b>	<b>85 488 165</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar	Linjär	10-75
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 815 092	20 529 083
Hyror, garage och p-platser	1 833 261	1 851 405
Bränsleavgifter, bostäder	4 479 084	4 481 170
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>27 127 437</b>	<b>26 861 658</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	854 172	854 073
Övriga ersättningar	673 195	481 283
Försäkringsersättningar	0	405 299
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 527 367</b>	<b>1 740 655</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 492 595	-1 464 828
Reparationer	-994 681	-961 448
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 137 460	-1 064 980
Tomträttsavgäld	-1 191 800	-1 191 800
Försäkringspremier	-218 982	-208 051
Kabel- och digital-TV	-1 239 202	-1 230 818
Återbäring från Riksbyggen	18 900	18 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 964	-25 454
Serviceavtal	-210 976	-105 725
Obligatoriska besiktningar	-56 457	-30 746
Bevakningskostnader	-107 660	-19 333
Övriga utgifter, köpta tjänster	-70 890	-21 127
Snö- och halkbekämpning	-122 997	-118 200
Ersättningar till hyresgäster	-120	-6 423
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-82 594	-151 834
Fordons- och maskinkostnader	-5 194	-71 048
Vatten	-1 003 216	-1 122 801
Fastighetsel	-1 039 338	-985 519
Uppvärmning	-4 103 920	-4 215 558
Sophantering och återvinning	-964 683	-1 003 902
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel, yttre skötsel och städ)	-805 119	-950 359
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-14 850 948</b>	<b>-14 931 454</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-22 461	-12 986
Studieverksamhet	-2 800	-12 600
Förvaltningsarvode administration	-2 112 624	-1 408 961
Lokalkostnader	-4 250	-1 200
IT-kostnader	-58 141	-14 340
Styrelsearvode	-23 970	-19 585
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-31 058
Övriga förvaltningskostnader	-102 606	-75 157
Kreditupplysningar	-13 875	-318
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-145 058	-170 854
Kontorsmaterial och trycksaker	-40 747	-51 970
Telefon och porto	-14 862	-16 290
Medlems- och föreningsavgifter	-43 200	-43 200
Serviceavgifter	-7 488	-6 688
Konsultarvoden	-4 519	-11 606
Övriga externa kostnader	-3 420	-11 273
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 635 020</b>	<b>-1 888 087</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-364 504	-1 029 761
Uttagsskatt	-190 962	-324 625
Sammanträdesarvoden	-239 600	-222 134
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-83 155	-101 230
Pensionskostnader	-43 628	-53 420
Övriga personalkostnader	-15 948	-39 230
Löneskatt på pensionskostnader	-4 544	-10 975
Sociala kostnader	-240 039	-388 898
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 182 379</b>	<b>-2 170 272</b>

*Riksbyggen tog över anställda från 2019-01-01.*

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-440 997	-440 997
Avskrivning Markanläggningar	-260 443	-260 443
Avskrivningar standardförbättringar	-1 712 509	-1 602 296
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 413 949</b>	<b>-2 303 736</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	103 728	103 686
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>103 728</b>	<b>103 686</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 736	20 839
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	1 602	440
Övriga ränteintäkter	0	222
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 338</b>	<b>21 502</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-76 421	-273 013
Övriga räntekostnader	-234	-1 095
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-76 655</b>	<b>-274 110</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 450 000	32 450 000
Standardförbättringar	126 990 943	126 990 943
Markanläggning	13 022 174	13 022 174
	<b>172 463 117</b>	<b>172 463 117</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	1 102 130	0
	<b>1 102 130</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>173 565 247</b>	<b>172 463 117</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-24 070 997	-23 630 000
Standardförbättringar	-71 751 918	-70 149 622
Markanläggningar	-2 182 249	-1 921 806
	<b>- 98 005 164</b>	<b>- 95 701 428</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-440 997	-440 996
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 712 509	-1 602 296
Årets avskrivning markanläggningar	-260 443	-260 443
	<b>- 2 413 949</b>	<b>- 2 303 735</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-100 419 113</b>	<b>- 98 005 163</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>73 146 135</b>	<b>74 457 953</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 938 007	8 379 003
Standardförbättringar	54 628 647	55 239 025
Markanläggningar	10 579 481	10 839 925
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	403 600 000	334 800 000
Mark	358 000 000	188 436 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>761 600 000</b>	<b>523 236 000</b>

**Not 12 Maskiner och inventarier**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	659 043	659 043
	<b>659 043</b>	<b>659 043</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-659 043	-659 043
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-659 043	-659 043
	<b>- 659 043</b>	<b>- 659 043</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	659 043	659 043
	<b>659 043</b>	<b>659 043</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	4 758 319	4 758 319
Installationer	2 528 401	2 528 401
Bilar och andra transportmedel	700 000	700 000
	<b>7 986 720</b>	<b>7 986 720</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 758 319	-4 758 319
	<b>3 228 401</b>	<b>3 228 401</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 228 401</b>	<b>3 228 401</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-7 986 720	-7 986 720
	<b>- 7 986 720</b>	<b>- 7 986 720</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	4 758 319	4 758 319
	<b>4 758 319</b>	<b>4 758 319</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 228 401</b>	<b>- 3 228 401</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
I andel i Riksbyggen	500	500
Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för 2 160 andelar i Riksbyggen	1 080 000	1 080 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 080 500</b>	<b>1 080 500</b>

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

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 922	24 250
Kundfordringar	400	12 682
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 322</b>	<b>36 932</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	155 411	221 440
Skattekonto	341 341	471 205
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>496 752</b>	<b>692 645</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 942	113 872
Förutbetalda försäkringspremier	133 199	120 093
Förutbetalda driftkostnader	50 886	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	720 000	364 196
Förutbetald renhållning	0	14 760
Förutbetald kabel-tv-avgift	310 892	94 825
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 337	213 974
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 838	170 991
Förutbetald tomträttsavgäld	296 950	296 950
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 642 044</b>	<b>1 389 661</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	341	26 249
Bankmedel, SBAB	8 580 051	2 060 873
Transaktionskonto	5 626 959	5 743 353
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 207 351</b>	<b>7 830 474</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	5 780 000	8 860 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 780 000	-3 080 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 780 000</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,00%	2019-06-03	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2019-09-30	5 860 000,00	0,00	80 000,00	5 780 000,00
<b>Summa</b>			<b>8 860 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 080 000,00</b>	<b>5 780 000,00</b>

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 780 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.*

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	1 678 239	1 181 134
Ej reskontraförda leverantörsskulder	50 567	401 297
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 728 806</b>	<b>1 582 431</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Mottagna depositioner	47 780	47 800
Uttagsskatt	0	86 849
Skuld sociala avgifter och skatter	1 408	59 382
Avräkning hyror och avgifter	120	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>49 308</b>	<b>194 030</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	0	229 479
Upplupna sociala avgifter	38 233	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 103 427	391 000
Upplupna elkostnader	68 144	58 378
Upplupna vattenavgifter	91 378	89 898
Upplupna värmekostnader	122 369	133 916
Upplupna kostnader för renhållning	178 249	220 476
Upplupna revisionsarvoden	35 116	32 000
Upplupna styrelsearvoden	121 685	141 498
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 639	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 240 303	2 312 531
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 152 543</b>	<b>3 609 176</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	10 940 600	21 871 200

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Fastigo	0	20 241
---------	---	--------

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

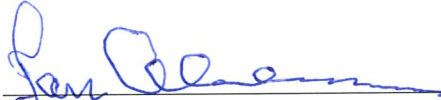
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2019-10-07

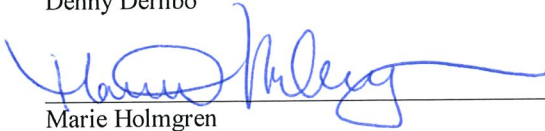
Ort och datum



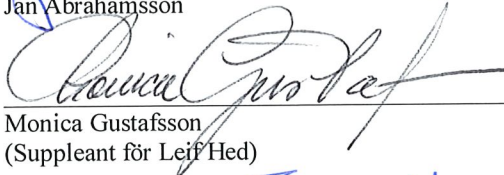
Denny Dernbo



Jan Abrahamsson



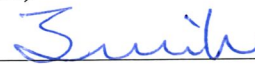
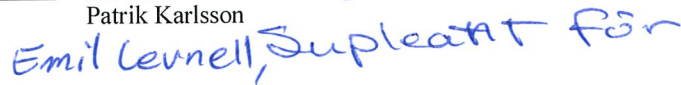
Marie Holmgren



Monica Gustafsson  
(Suppleant för Leif Hed)




Lars Bengtsson

Patrik Karlsson

Emil Lennell, Suppleant för




Fredrik Svensson

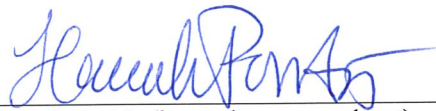
Vår revisionsberättelse har lämnats

14 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoppers AB



Therese Svantesson  
Auktoriserad revisor



Hannah Pontén (i egenskap av suppleant)  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ruddalen 1, org.nr 757201-7312

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ruddalen 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 revisorssed 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 min (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 Ruddalen 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 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.

Göteborg den 14 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Therese Svantesson  
Auktoriserad revisor

Hannah Pontén  
Förtroendevald revisor



---

# BRF Ruddalen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
BRF Ruddalen 1 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