

# Årsredovisning

Riksbyggen BRF  
Bergängen i Nacka  
Org nr: 714000-0154

2021-01-01 – 2021-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Bergängen i Nacka får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19.

Föreningens resultat är 1 334 tkr sämre än föregående år beroende på högre kostnader för underhåll och reparationer samtidigt som vinter-, vatten- el- och värmekostnader har blivit högre och högre kostnader för konsult- och övriga kostnader. Räntekostnaderna är lägre m.a.a lån som omsattes 2020 och får full effect 2021 och högre värmeförsäljningsintäkter p.g.a. periodeiseringsfel fg år samt lägre personalkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 436% till 371%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 888 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen ligger i Finntorp Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951-1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa förändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrättsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

Sicklaön 96:1 Finntorpsvägen 8 (en byggnad)

Sicklaön 97:3 Finntorpsvägen 9 (en byggnad)

Sicklaön 103:5 Finntorpsvägen 1-3, Fredrik Jahns Gränd 4-14, Gamla Värmdövägen 5 (4 byggnadsdelar)

Sicklaön 104:1 Finntorpsvägen 7 (en byggnad)

Sicklaön 104:2 Finntorpsvägen 5, Setterwalls väg 2-4 (2 byggnadsdelar)

Sicklaön 105:1 Finntorpsvägen 6, Ryssviksvägen 1 (en byggnad)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. Fr o m 2022-02-01 är fastigheterna fullvärdeförsäkrade i Folksam (Rbförsäkring).



## Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
86	27	146	3	8	270

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 269 st (269 st) upplåts som bostadsrätter och 1st (1st) som hyreslägenheter. En lokal om 350 m<sup>2</sup> är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studiefremjandet

Bostäder bostadsrätt	14 666 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	40 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	14 706 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	4 620 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	350 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	4 970 m <sup>2</sup>

Efter inventering av våra lokaler har lokalyta justerats med 16 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde	279 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	279 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningens tekniska administrativa förvaltningen har letts av styrelsen tillsammans med Riksbyggen. Den tekniska driften har sköts av entreprenören Allgranth. För genomförande av underhållsåtgärder anlitar föreningen ett antal entreprenörer.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 2 016 tkr och planerat underhåll för 1 051 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett underhållsbehov/investeringsbehov på 28 509 tkr för de kommande 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 850 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 794 tkr för att täcka det planderade underhållet. Nya komponenter aktiveras skrivs av enligt nyttjandeperiod.



## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll (i kr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Belysning i föreningslokalen	76 557
Byte av stam i kök	202 467
Åtgärd av läckande radiator i lokaler	73 758
OVK åtgärder efter besiktning	549 444
Byte port	102 000
Cykelparkering	47 175

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>
Josefina Jansson	Ordförande	2022
Daniel Heikkilä	Vice ordförande	2023
Antti Vuori	Sekreterare	2023
Eva Åkerberg, avflyttad	Ledamot	2022
Ola Nortén, avgått	Ledamot	2022
Alexej Samsonenko	Ledamot	2022
Josefine Hallberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Törsleff	Suppleant	2022
Tommy Ahlnäs	Suppleant	2022
Malwina Ryman	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
BoRevision i Sverige AB	Revisor	2022
Victoria Bergren, avgått	Förtroendevald	2022

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Magnus Folcke	Sammanställande	2022
Antti Toumo		2022

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 355 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 364 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-04-01.

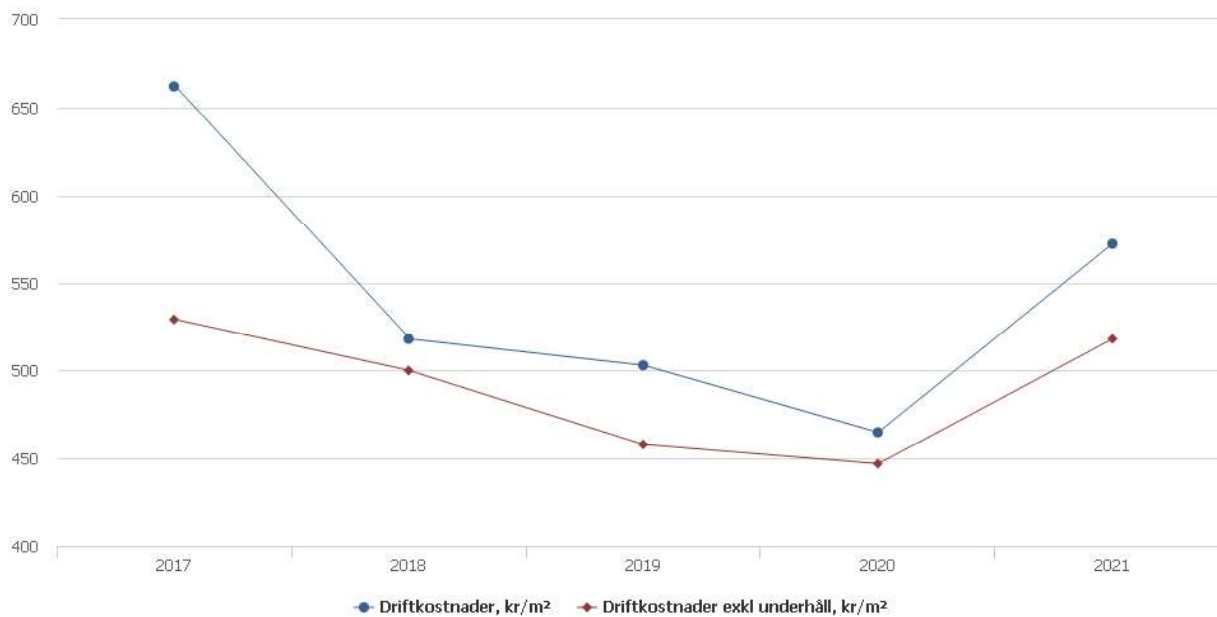
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

Föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom 1 st (1st) som upplåts med hyresrätt.

Föreningen står inför en del mer eller mindre akuta underhållsåtgärder under kommande åren och under året 2021 har styrelsen arbetat med underhållsplan för samtliga föreningens fastigheter. Bland ovanskrivna underhållsåtgärder finns renovering av taken och balkonger i vissa av föreningens fastigheter, byte av radiatorventiler och liggande stammar i källaren vid Fredrik Jahns gränd och byte av föreningens elcentraler. På grund av de akuta renoveringsbehoven har renoveringen av garaget samt torget blivit försenad men även den finns med bland kommande projekt.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	13 980	13 524	13 267	12 951	12 664
Resultat efter finansiella poster	-1 480	-146	-75	-298	-1 616
Resultat exklusive avskrivningar	409	1 699	1 803	920	-350
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-385	905	1 009	248	-987
Balansomslutning	85 771	86 935	85 344	84 930	90 614
Soliditet %	37	39	37	38	36
Likviditet %	371	436	339	405	493
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	662	642	624	605	588
Driftkostnader, kr/m²	572	465	503	518	662
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	518	447	458	500	529
Lån, kr/m²	2 541	2 543	2 543	2 543	2 798

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	562 046	34 967 323	1 257 359	-3 068 753	-145 917
Disposition enl. årsstämmobeslut				-145 917	145 917
Reservering underhållsfond			794 000	-794 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 051 401	1 051 401	
Årets resultat					-1 479 917
<b>Vid årets slut</b>	<b>562 046</b>	<b>34 967 323</b>	<b>999 958</b>	<b>-2 957 269</b>	<b>-1 479 917</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 214 669
Årets resultat	-1 479 917
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-794 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 051 401
<b>Summa</b>	<b>-4 437 186</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 437 186

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 980 021	13 524 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 843	195 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 388 864</b>	<b>13 719 275</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 258 086	-9 145 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 691 934	-1 504 704
Personalkostnader	Not 6	-592 059	-809 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 888 463	-1 845 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 430 542</b>	<b>-13 305 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 041 678</b>	<b>413 930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 960	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 909	28 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 109	-588 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-438 240</b>	<b>-559 846</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 479 917</b>	<b>-145 917</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 479 917</b>	<b>-145 917</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9, 18	71 625 429	71 725 451
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	348 832	409 012
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 974 261</b>	<b>72 134 463</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 109 261</b>	<b>72 269 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		74 697	359 260
Övriga fordringar	Not 12	83 282	124 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	634 008	431 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>791 987</b>	<b>914 829</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	12 870 167	13 751 127
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 870 167</b>	<b>13 751 127</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 662 154</b>	<b>14 665 956</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>85 771 415</b>	<b>86 935 419</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	35 529 369	35 529 369	
Fond för yttre underhåll	999 958	1 257 359	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>36 529 327</b>	<b>36 786 728</b>	
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat	-2 957 269	-3 068 753	
Årets resultat	-1 479 917	-145 917	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 437 186</b>	<b>-3 214 669</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 092 141</b>	<b>33 572 058</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 000 000	50 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		838 470	408 165
Skatteskulder		65 887	145 266
Övriga skulder	Not 16	594 626	705 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 180 291	2 104 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 679 274</b>	<b>3 363 360</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>85 771 415</b>	<b>86 935 419</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 479 917	-145 917
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 888 463	1 845 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>408 546</b>	<b>1 699 341</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	122 842	-257 350
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	315 914	-163 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>847 301</b>	<b>1 278 873</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-1 728 262	-134 500
Investeringar i pågående byggnation	0	-591 131
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-880 961</b>	<b>2 453 242</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>13 751 127</b>	<b>11 297 885</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>12 870 166</b>	<b>13 751 127</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Byggnaden är uppdelade på komponenter med olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt för respektive komponent motsvarande nyttjandeperioden.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

#### Byggnader

---

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 3-68 år.  
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%

---

#### Markanläggningar

---

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 6-39 år  
Avskrivningen uppgår till 2,6%.

---

#### Inventarier

---

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens inventarier har bedömts vara 3-9 år  
Avskrivningen uppgår till i genomsnitt 2,1%.

---

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	9 709 884	9 424 558
Årsavgifter, lokaler	332 496	322 812
Hyror, bostäder	32 436	38 796
Hyror, lokaler	3 637 813	3 527 412
Hyror, garage	519 857	506 450
Hyror, p-platser	95 187	92 975
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-6 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-306 632	-253 974
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 892	-90 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 437	-9 525
Rabatter	-25 807	-36 350
Vattenavgifter	7 116	7 376
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 980 021</b>	<b>13 524 020</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga ersättningar	63 755	72 200
Fakturerade kostnader	540	2 820
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	175
Övriga rörelseintäkter	342 352	117 864
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>408 843</b>	<b>195 255</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 051 401	-351 062
Reparationer	-2 016 068	-1 399 715
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-717 930	-709 830
Försäkringspremier	-210 669	-205 505
Kabel- och digital-TV	-485 033	-483 852
Återbäring från Riksbyggen	7 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 488	-52 529
Serviceavtal	-20 085	-14 509
Sotning	-5 634	0
Obligatoriska besiktningar	-20 719	-19 696
Bevakningskostnader	-39 174	-34 459
Snö- och halkbekämpning	-242 626	-36 542
Förbrukningsinventarier	-2 039	-9 614
Vatten	-1 061 384	-794 286
Fastighetsel	-804 865	-598 505
Uppvärmning	-3 035 569	-2 797 597
Sophantering och återvinning	-569 832	-531 458
Förvaltningsarvode drift/skötsel	-975 769	-1 106 426
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 258 086</b>	<b>-9 145 586</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-468 233	-445 591
IT-kostnader	-522 765	-538 433
Arvode, yrkesrevisorer	-36 148	-38 241
Övriga förvaltningskostnader	-23 869	-154 106
Kreditupplysningar	-1 646	-8 056
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-64 719	-74 092
Kontorsmateriel	-11 713	-30 282
Telefon och porto	-14 537	-16 422
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18 808	0
Medlems- och föreningsavgifter	-26 074	-27 199
Konsultarvoden	-148 299	-108 176
Bankkostnader	-2 675	-2 722
Övriga externa kostnader	-352 446	-61 385
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 691 934</b>	<b>-1 504 704</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-110 904	-241 250
Uttagsskatt	0	-160
Styrelsearvoden	-220 500	-260 500
Sammanträdesarvoden	-100 000	-92 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 500	-43 750
Övriga kostnadsersättningar	0	-14 854
Pensionskostnader	-4 192	-9 621
Sociala kostnader	-143 963	-147 663
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-592 059</b>	<b>-809 797</b>

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

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 792 428	-1 749 221
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-60 179	-60 181
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 888 463</b>	<b>-1 845 258</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 960	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 960</b>	<b>0</b>





**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	105 854 019	104 159 039
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	<b>108 459 711</b>	<b>106 764 731</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 728 262	1 694 980
	<b>1 728 262</b>	<b>1 694 980</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>110 187 973</b>	<b>108 459 711</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-35 994 576	-34 245 355
Mark	-739 684	-703 828
	<b>-36 734 260</b>	<b>-34 949 183</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 792 428	-1 749 221
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-35 856	-35 856
	<b>-1 828 284</b>	<b>-1 785 077</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-38 562 544</b>	<b>-36 734 260</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>71 625 429</b>	<b>71 725 451</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	69 795 277	69 859 443
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	580 152	616 008
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	247 000 000	247 000 000
Lokaler	32 400 000	32 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>279 400 000</b>	<b>279 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>155 400 000</i>	<i>155 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>124 000 000</i>	<i>124 000 000</i>

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

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	2 833 669	2 833 669
	<b>2 833 669</b>	<b>2 833 669</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 833 669</b>	<b>2 833 669</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 424 657	-2 364 476
	<b>-2 424 657</b>	<b>-2 364 476</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-60 180	-60 181
	<b>-60 180</b>	<b>-60 181</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 484 837	-2 424 657
	<b>-2 484 837</b>	<b>-2 424 657</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>348 832</b>	<b>409 012</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	348 832	409 012

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	135 000	500
Årets anskaffning av andelar	0	134 500
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	83 282	124 181
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>83 282</b>	<b>124 181</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 590	17 175
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 058	56 596
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 912	121 254
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	134 800	130 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 648	105 398
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>634 008</b>	<b>431 388</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	837	2 832
Bankmedel	9 696 375	11 661 052
Transaktionskonto	3 172 955	2 087 244
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 870 167</b>	<b>13 751 127</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	50 000 000	50 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,45%	2023-05-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,87%	2024-06-17	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
NORDEA	0,96%	2025-06-17	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>50 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000 000,00</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	74 843	89 221
Mottagna depositioner	465 205	444 951
Skuld för moms	51 189	68 880
Skuld sociala avgifter och skatter	3 389	102 524
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>594 626</b>	<b>705 576</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna löner	0	64 555
Upplupna räntekostnader	14 870	16 013
Upplupna elkostnader	126 389	58 235
Upplupna värmekostnader	507 065	375 270
Upplupna revisionsarvoden	38 000	39 000
Upplupna styrelsearvoden	192 464	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	148 972	373 463
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 152 531	1 177 817
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 180 291</b>	<b>2 104 353</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Företagsinteckning	65 000 000	65 000 000

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Josefina Jansson

---

Daniel Heikkilä

---

Antti Vouri

---

Alexej Samsonenko

---

Johan Törsleff ( i egenskap av suppleant)

---

Tommy Ahlnäs (i egenskap av suppleant)

---

Josefine Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

---

Jörgen Götehed  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557466173896





## Dokument

<p>Årsredovisning 2021 231216 för signering Huvuddokument 21 sidor Startades 2022-03-30 13:37:59 CEST (+0200) av Ann-Kristine Andersson (tid. Forss) (AA(F)) Färdigställt 2022-04-05 16:13:07 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor för signering Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann-Kristine Andersson (tid. Forss) (AA(F))</p>
--	--

## Initierare

<p>Ann-Kristine Andersson (tid. Forss) (AA(F)) Riksbyggen ann-kristine.andersson@riksbyggen.se</p>
--

## Signerande parter

<p>Josefina Jansson (JJ) anglasson@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSEFINA JANSSON" Signerade 2022-03-30 14:08:16 CEST (+0200)</p>	<p>Daniel Heikkilä (DH) daniel@bergangen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Daniel Tapio Heikkilä" Signerade 2022-03-30 18:45:16 CEST (+0200)</p>
<p>Alexej Samonenko (AS) alexej@bergangen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXEJ SAMSONENKO" Signerade 2022-03-31 13:45:32 CEST (+0200)</p>	<p>Antti Vuori (AV) vuoriantti@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Antti Vuori" Signerade 2022-03-30 15:54:00 CEST (+0200)</p>
<p>Tommy Ahlnäs (TA) tommy.ahlnas@gmail.com</p>	<p>Johan Törsleff (JT) torsleff@gmail.com</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557466173896



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMMY AHLNÄS"  
Signerade 2022-04-04 13:47:24 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Törsleff"  
Signerade 2022-03-31 08:25:12 CEST (+0200)

Josefine Hallberg (JH)  
josefine.hallberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOSEFINE HALLBERG"  
Signerade 2022-03-30 18:04:02 CEST (+0200)

Jörgen Götehed (JG)  
jorgen.gotehed@borevision.se



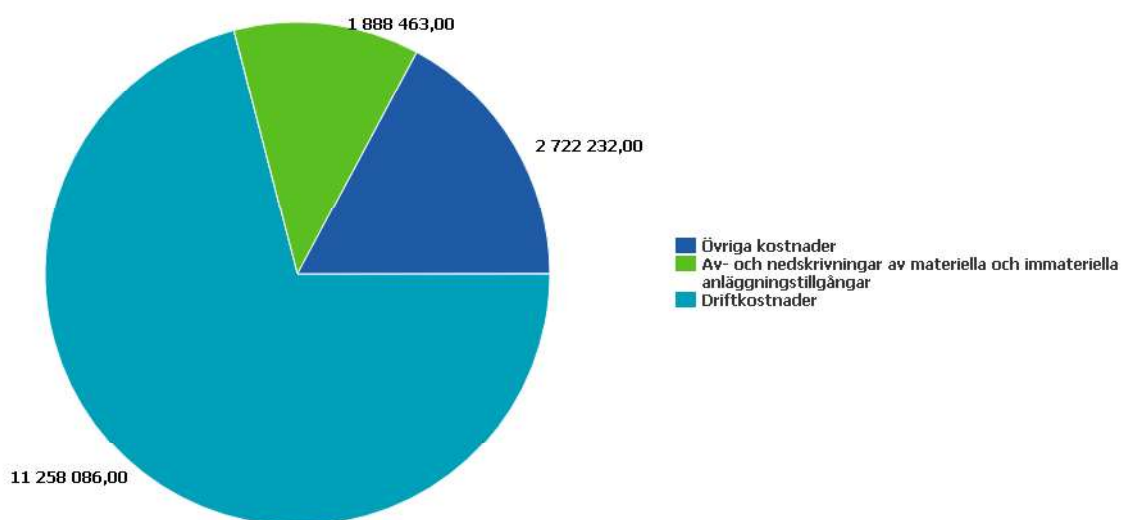
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Jörgen Götehed"  
Signerade 2022-04-05 16:13:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 258 086	9 145 586
Övriga externa kostnader	1 691 934	1 504 704
Personalkostnader	592 059	809 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 888 463	1 845 258
Finansiella poster	438 240	559 846
<b>Summa kostnader</b>	<b>15 868 781</b>	<b>13 865 192</b>





---

# 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 lägenhetsstorlek 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.

## 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.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

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

---

# Riksbyggen BRF Bergängen i Nacka

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Bergängen i Nacka 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)

