

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Trädgården i Beckomberget
Org nr: 7696289987





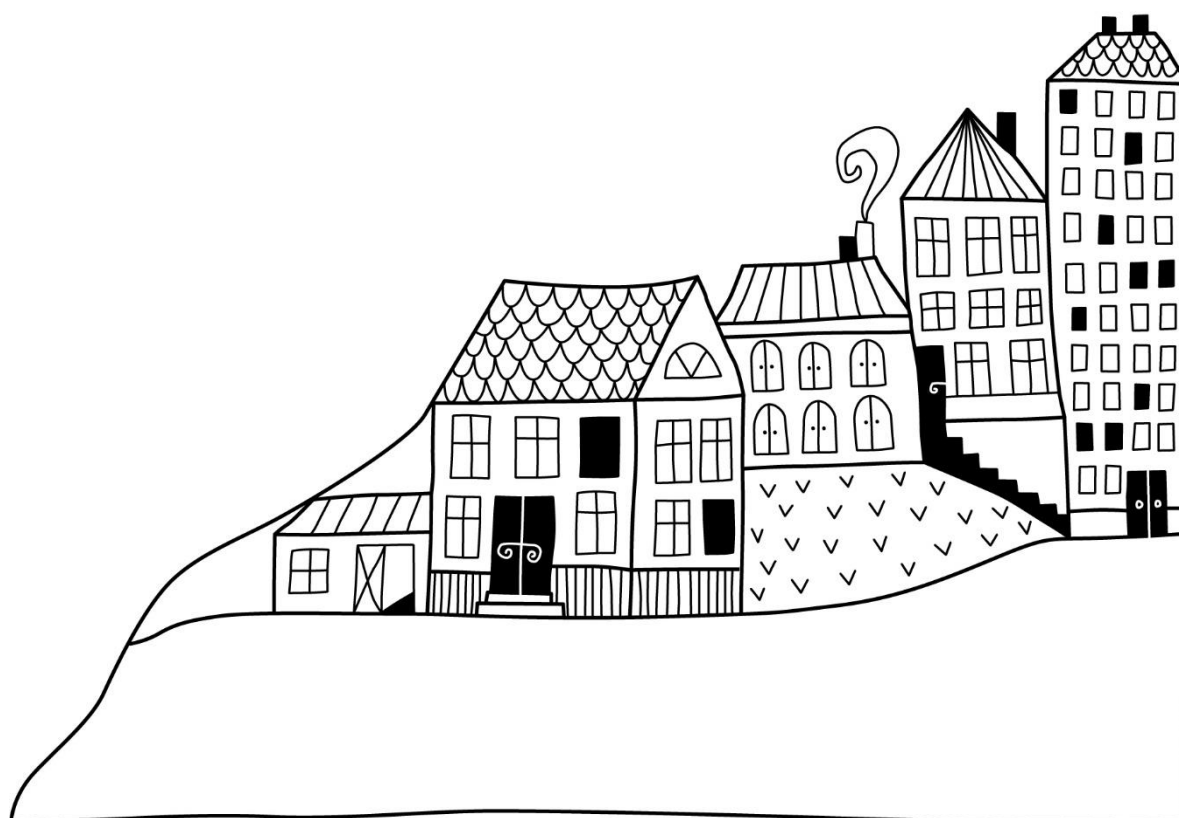
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trädgården i Beckomberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 4%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Parkträdet 5 i Stockholms kommun. Riksbyggen har utfört ombyggnad av en tidigare sjukhusbyggnad, Stora Kvinns, till ett flerbostadshus innehållande 106 lägenheter. Fastighetens adresser är Follingbogatan 24-30, 28A samt Styresman Sanders väg 15 och 19 i Bromma.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
20	41	22	23	106

Dessutom tillkommer

Garageplatser	MC-platser
101	4

Total tomtarea 6 862 m²

Total bostadsarea 6 993 m²

Årets taxeringsvärde 243 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 243 000 000 kr

Riksbyggens intresseförening

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.

Klockhusparkens Samfällighetsförening

En gemensamhetsanläggning, Stockholm Parkträdet GA:1, har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning, bergvärmeanläggning, gård, kulvert, dagvattenledningar, spillvattenledningar, miljöhus samt två övernattningslägenheter. Anläggningen förvaltas av Klockhusparkens samfällighetsförening. Föreningen svarar för 23,82% av driftkostnaderna.

Klockhusparkens Samfällighetsförening har upptagit lån om 30 868 tkr (fg år 31 857 tkr) för del av samfällighetens anskaffning resterande 136 625 tkr har medlemsföreningarna debiterats efter andelstal. För lånen har samfälligheten inga egna ställda säkerheter. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Därigenom är Samfällighetsföreningens tillgång till medel för att betala en skuld alltid tryggad. Under verksamhetsåret 2017 har en utredning avseende kvarvarande anläggningskostnad motsvarande lånebeloppet skett.

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 293 tkr och planerat underhåll för 165 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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.

Årets fondavsättning på 609 tkr är enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Åtgärder efter OVK	165 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Petersson	Ordförande	Stämman
Carin Jarvin	Ledamot	Stämman
Martin De Verdier	Ledamot	Stämman
Louise Griffin	Ledamot	Stämman
Lawend Barwari	Ledamot	Stämman
Victor Owen-Berghmark	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Sten Andersson	Suppleant	Stämman
Torbjörn Gyllenberg	Suppleant	Stämman
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Extern revisor	Stämman
Gustaf Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Henning Alesund	Förtroendevald revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mileta Nikoletic	Sammanställande	Stämman
Maria Eklöv		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Styrelsens text:

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört fysiska styrelsemöten, möjligheten att delta på distans har också varit möjlig. Verksamhetsåret har fortsatt att präglas av fokus på föreningens ekonomi och ökade driftkostnader samt efterbesiktningar av 5-årsbesiktningen. Ökade räntekostnader är främsta orsaken till att styrelsen under verksamhetsåret tvingats höja avgiften. Vidare har föreningen ingått avtal för el med Luleå energi. Vi har också ansökt och fått det statliga elprisstödet utbetalt.

Under verksamhetsåret har styrelsen på olika sätt fortsatt arbetet för att fler av föreningens vakanta garageplatser ska hyras ut. Antalet uthyrda platser har fortsatt minskat under året då uthyrning även har gjorts till externa hyresgäster via Klockhusparkens Samfällighetensförening. Att föreningen även installerat laddstolpar har också bidragit till fler uthyrda platser.

Under året så har styrelsen och Riksbyggen genomfört efterbesiktningar relaterade till 5-års besiktningen av fastigheten. Tyvärr kvarstår flera åtgärder från Riksbyggen innan allt är klart och styrelsen har ägnat väldigt mycket tid att försöka få svar och driv i frågorna från Riksbyggen med blandat resultat och styrelsens arbete fortsätter i frågan för att bevaka föreningens intresse gentemot Riksbyggen.

Under verksamhetsåret har föreningen sagt upp förvaltningsavtalet med Riksbyggen för omförhandling och en stor del av hösten och vintern har ägnats till genomgång och utvärdering av befintligt förvaltningsavtal samt att ta in offerter. Förvaltningsavtalet med Riksbyggen är uppsagd och löper ut den 28 februari 2024.

Styrelsen har aktivt arbetat med brandskyddsarbetet för att minska antalet kvarlämnade föremål i våra allmänna utrymmen.

En hemsida har skapats där mäklare är främsta målgruppen, på sidan publiceras relevant information för mäklare och köpare.

I slutet av året har arbetet med underhållsplanen lyfts av styrelsen och en genomgång med Riksbyggen påbörjades direkt efter årsskiftet.

Under året har trädgårdsgruppen fortsatt att utveckla pallkrageområdet då intresset har varit fortsatt stort. Alla lotter har varit fyllda med både grönsaker och blommor vilket har uppskattats av många.

Styrelsen har skickat ut flera nyhetsbrev till föreningens medlemmar under året och även informerat via "Mitt riksbyggen".

Övriga händelser i korthet:

1. Föreningen har upphandlat och genomfört OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) som är godkänd
2. Belysningen på vinden har bytts ut till LED-lysrör
3. Nytt försäkringsavtal med IF försäkring från och med 1 april 2023
4. Beskrining av träden på baksidan mot Bromma sjukhus har genomförts via Klockhusparkens Samfällighet
5. Trivseldag/städdag tillsammans med Klockhusparkens Samfällighet

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 644	5 740	5 580	5 429	5 357
Resultat efter finansiella poster	-2 572	-2 614	-1 534	-1 658	-1 647
Soliditet %	80	80	80	80	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	78	80	78	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	781	663	658	649	641
Driftkostnader kr/kvm	554	560	445	417	412
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	530	551	445	417	412
Energikostnad kr/kvm	215	301	215	184	190
Sparande kr/kvm	3	-18	127	109	111
Ränta kr/kvm	329	130	99	112	119
Skuldsättning kr/kvm	11 042	11 123	11 247	11 290	11 317
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 042	11 123	11 247	11 290	11 317
Räntekänslighet %	14,1	16,8	17,1	17,4	17,7

Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 572 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningen behöver höja avgifterna för att klara framtiden vilket även återspeglas i nyckeltalet sparande, se s. 6. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 20% from 2024-01-01. Resultatet belastas av avskrivningar på 2 429 tkr.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	329 025 000	3 140 000	-10 097 319	-2 613 931
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 613 931	2 613 931
Reservering underhållsfond		609 000	-609 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-165 000	165 000	
Årets resultat				-2 571 626
Vid årets slut	329 025 000	3 584 000	-13 155 250	-2 571 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 711 250
Årets resultat	-2 571 626
Årets fondreservering enligt stadgarna	-609 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 000
Summa	-15 726 876

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -15 726 876

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 643 941	5 740 045
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 954	59 262
Summa rörelseintäkter		6 976 895	5 799 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 872 885	-3 915 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-786 675	-1 012 654
Personalkostnader	Not 6	-181 391	-173 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 429 203	-2 425 776
Summa rörelsekostnader		-7 270 155	-7 527 846
Rörelseresultat		-293 260	-1 728 539
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 060	5 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 483	15 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 299 910	-906 114
Summa finansiella poster		-2 278 367	-885 393
Resultat efter finansiella poster		-2 571 626	-2 613 931
Årets resultat		-2 571 626	-2 613 931



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	393 573 408	395 994 387
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	69 219	77 443
Summa materiella anläggningstillgångar		393 642 627	396 071 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	53 000	53 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 000	53 000
Summa anläggningstillgångar		393 695 627	396 124 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		831	6 847
Övriga fordringar	Not 14	84 377	83 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	28 594	533 511
Summa kortfristiga fordringar		113 802	623 569
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 924 587	2 032 650
Summa kassa och bank		1 924 587	2 032 650
Summa omsättningstillgångar		2 038 389	2 656 220
Summa tillgångar		395 734 016	398 781 049



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	329 025 000	329 025 000	
Fond för yttre underhåll	3 584 000	3 140 000	
Summa bundet eget kapital	332 609 000	332 165 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 155 250	-10 097 319	
Årets resultat	-2 571 626	-2 613 931	
Summa fritt eget kapital	-15 726 876	-12 711 250	
Summa eget kapital	316 882 124	319 453 750	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 004 500	26 004 500
Summa långfristiga skulder		26 004 500	26 004 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 214 350	51 779 270
Leverantörsskulder		18 147	172 636
Skatteskulder		209 880	187 620
Övriga skulder	Not 18	49 685	483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 355 330	1 182 790
Summa kortfristiga skulder		52 847 392	53 322 799
Summa eget kapital och skulder		395 734 016	398 781 049



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 571 626	-2 613 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 429 203	2 425 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 423	-188 155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	509 768	-5 078
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	89 512	235 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	456 857	42 109
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-82 240
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-82 240
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-564 920	-866 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-564 920	-866 230
Årets kassaflöde	-108 063	-906 361
Likvidamedel vid årets början	2 032 650	2 939 011
Likvidamedel vid årets slut	1 924 587	2 032 650
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	120
Inventarier, verktyg och installationer -laddplatser	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 656 356	4 227 409
Hyror, bostäder	0	2 780
Hyror, lokaler	36 979	28 197
Hyror, garage	1 242 236	1 300 213
Hyror, övriga	2 458	5 714
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-175	-2 388
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-96 195	-229 978
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-612	-614
Vattenavgifter	131 433	125 987
Elavgifter	671 461	282 725
Summa nettoomsättning	6 643 941	5 740 045

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	27 882	30 836
Erhållna statliga bidrag	256 552	0
Övriga rörelseintäkter	48 520	28 426
Summa övriga rörelseintäkter	332 954	59 262

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-165 000	-59 000
Reparationer	-292 891	-128 274
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 940	-104 940
Samfällighetsavgifter	-1 237 600	-1 293 600
Försäkringspremier	-116 902	-108 349
Kabel- och digital-TV	-253 198	0
Återbäring från Riksbyggen	6 900	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 579	-12 578
Serviceavtal	-96 360	-58 923
Obligatoriska besiktningar	-60 960	-2 926
Statuskontroll	-15 000	0
Förbrukningsinventarier	-17 231	-15 260
Vatten	-163 250	-148 979
Fastighetsel	-720 219	-1 322 681
Uppvärmning	-617 656	-633 003
Förvaltningsarvode drift	0	-35 000
Summa driftskostnader	-3 872 885	-3 915 613



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-702 449	-675 706
IT-kostnader	-2 993	-253 851
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-6 495	-420
Övriga förvaltningskostnader	-14 088	-23 339
Kreditupplysningar	-591	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 983	-26 793
Telefon och porto	-437	-733
Medlems- och föreningsavgifter	-2 650	-5 300
Bankkostnader	-3 991	-2 500
Summa övriga externa kostnader	-786 675	-1 012 654

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-130 025	-124 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-43 366	-41 553
Summa personalkostnader	-181 391	-173 803

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 420 979	-2 420 979
Avskrivning Installationer	-8 224	-4 797
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 429 203	-2 425 776

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 060	5 088
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 060	5 088



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 306	15 631
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	0
Övriga ränteintäkter	59	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 483	15 633

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 298 690	-906 341
Övriga räntekostnader	-1 220	227
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 299 910	-906 114

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	288 500 000	288 500 000
Mark	120 000 000	120 000 000
	408 500 000	408 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	408 500 000	408 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 505 613	-10 084 634
	-12 505 613	-10 084 634

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 420 979	-2 420 979
	-2 420 979	-2 420 979

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 926 592	-12 505 613
Restvärde enligt plan vid årets slut	393 573 408	395 994 387

Varav

Byggnader	273 573 408	275 994 387
Mark	120 000 000	120 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	243 000 000	243 000 000
Lokaler	10 494 000	10 494 000

Totalt taxeringsvärde

	253 494 000	253 494 000
<i>varav byggnader</i>	<i>185 494 000</i>	<i>185 494 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 000 000</i>	<i>68 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer, laddstolpar	82 240	0
	82 240	0
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	0	82 240
	82 240	82 240
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 240	82 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-4797	0
	-4797	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-8224	-4797
	-8224	-4797
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 021	-4797
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 219	77 443
Varav		
Installationer	69 219	77 443

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	53 000	53 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	53 000	53 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 877	1 711
Andra kortfristiga fordringar	81 500	81 500
Summa övriga fordringar	84 377	83 211



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	27 341
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	169 676
Förutbetald elavgift	0	6 514
Förutbetald vattenavgift	0	117 673
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 109	20 995
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 272
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 485	190 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 594	533 511

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	633 054	1 313 368
Transaktionskonto	1 291 534	719 282
Summa kassa och bank	1 924 587	2 032 650

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	77 218 850	77 783 770
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-564 920	-150 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 649 430	-51 629 270
Långfristig skuld vid årets slut	26 004 500	26 004 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-09-29	26 425 770,00	-26 227 080,00	198 690,00	0,00
SEB	0,65%	2023-12-28	25 203 500,00	-25 091 000,00	112 500,00	0,00
SEB	4,50%	2024-10-28	0,00	25 091 000,00	37 500,00	25 053 500,00
STADSHYPOTEK	4,73%	2024-09-30	0,00	26 227 080,00	66 230,00	26 160 850,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2025-09-30	26 154 500,00	0,00	150 000,00	26 004 500,00
Summa			77 783 770,00	0,00	564 920,00	77 218 850,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår), -50 649 430 kr. Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt god redovisningssed trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed. Detsamma gäller för nästa räkenskapsårs amortering om -564 920 kr.



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	51 400	0
Skuld för moms	-1 715	483
Summa övriga skulder	49 685	483

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 734	41 553
Upplupna räntekostnader	9 520	9 378
Upplupna driftskostnader	13 213	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 196	11 391
Upplupna elkostnader	365 585	353 191
Upplupna vattenavgifter	49 493	159 449
Upplupna värmekostnader	43 916	29 528
Upplupna revisionsarvoden	25 375	25 000
Upplupna styrelsearvoden	141 025	132 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 827	101
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	604 446	420 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 355 330	1 182 790

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	79 475 000	79 475 000

Not Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser mot Klockhusparkens samfällighetsförening, (Se också text i förvaltningsberättelse sid 5.)	30 868 000	31 857 329
--	------------	------------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm

Datum enligt digital signatur

Mikael Petersson

Carin Jarvin

Martin De Verdier

Louise Griffin

Lawend Barwari

Victor Owen-Berghmark

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Gustaf Andersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516391385

Dokument

231543 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-04-29 14:18:45 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-05-02 18:42:02 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Petersson (MP)
mikael.folkpartiet@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL PETERSSON"
Signerade 2024-04-29 22:00:39 CEST (+0200)

Carin Jarvin (CJ)
jarvin.carin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carin Lena Margareta Jarvin"
Signerade 2024-04-29 20:26:49 CEST (+0200)

Martin De Verdier (MDV)
martin@mdv.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN DE VERDIER"
Signerade 2024-05-02 14:17:48 CEST (+0200)

Louise Griffin (LG)
l.griffin.lindahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE GRIFFIN"
Signerade 2024-05-02 13:18:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516391385

Lawend Barwari (LB)
lawend.barwari@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LAWEND AZAD BARWARI"
Signerade 2024-04-29 18:42:50 CEST (+0200)

Victor Owen-Berghmark (VO)
Victor.Owen-Berghmark@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Victor Erik Samuel Owen-Berghmark"
Signerade 2024-04-30 09:11:54 CEST (+0200)

Gustaf Andersson (GA)
gustaf.andersson@viritus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAF ROLAND ANDERSSON"
Signerade 2024-05-02 15:23:38 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-05-02 18:42:02 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga, org.nr 769628-9987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som extern 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen visar föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll, ett lågt belopp på 3 kr/kvm och beräknas även lågt i budget för kommande räkenskapsår, vilket då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. Åtgärder är nödvändiga för att långsiktigt förbättra kassaflödet (sparandet).

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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är

att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser

eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Trädgården i Beckomberga för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Gustaf Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516677215

Dokument

Rev.ber. Brf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-02 19:47:25 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2024-05-02 19:50:22 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2024-05-02 19:50:22 CEST (+0200)

Gustaf Andersson (GA)

gustaf.andersson@viritus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAF ROLAND ANDERSSON"

Signerade 2024-05-02 19:49:31 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>



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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Trädgården i Beckomberga

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Trädgården i Beckomberga 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

