

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Trädgården i Beckomberga
Org nr: 769628-9987





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trädgården i Beckomberga får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 3%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 436 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 61 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 Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen 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 29 878 tkr (fg år 30 868 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 196 tkr och planerat underhåll för 196 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Årets fondavsättning på 812 tkr är enligt föreningens underhållsplan 2024, Fondavsättning 30 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	130 565
Lagning puts	33 750
Målning portar	31 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Petersson	Ordförande	2026
Carin Jarvin	Ledamot	2025
Lawend Barwari	Ledamot	2025
Rebecka Persson	Ledamot	2026
Martin De Verdier	Ledamot	2026
Andreas Gillberg	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Nääs	Suppleant	2026
Niclas Österberg	Suppleant	2026
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Henning Alesund	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Gyllenberg		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julie Sponar (sammankallande)		2025
Karin Johansson		2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ÅR 2024

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört tio styrelsemöten. Verksamhetsåret har fortsatt att präglats av fokus på föreningens ekonomi samt åtgärder efter 5-årsbesiktningen och en fortsatt dialog med vår förvaltare, Riksbyggen, kring åtgärderna.

Under verksamhetsåret har styrelsen på olika sätt fortsatt arbetet för att fler av föreningens vakanta garageplatser ska hyras ut men också drivit frågan att omfördela antalet garageplatser inom Samfälligheten Klockhusparken i syfte till en mer rättvis fördelning av antalet garageplatser. Antalet outhyrda platser har fortsatt minskat under året då uthyrning även har gjorts till externa hyresgäster. Föreningen har installerat ytterligare laddstolpar för att öka attraktionen till att få fler garageplatser uthyrda, totalt har föreningen 40 st garageplatser med laddstolpar.

Under året så har styrelsen och Riksbyggen genomfört efterbesiktningar relaterade till 5-års besiktningen av fastigheten. Det kvarstår flera åtgärder från Riksbyggen innan allt är klart och styrelsen har ägnat mycket tid att driva frågorna mot Riksbyggen med blandat resultat och styrelsens arbete fortsätter i frågan för att bevaka föreningens intresse gentemot Riksbyggen. Ombyggnation av samtliga terrasser är delvis genomförda men arbetet kommer även fortsätta under våren 2025.

Under verksamhetsåret har föreningen omförhandlat befintligt förvaltningsavtal med Riksbyggen. Städavtal har föreningen med PRO Städ AB.

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

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. Föreningen har även startat en trivselgrupp där syftet är att medlemmar utanför styrelsen ska öka trivseln för alla medlemmar men också för att underlätta styrelsens arbete. Bl a anordnade trivselgruppen en trevlig och uppskattad städdag som avslutades med fika i parken.

Styrelsen har lagt ut flera nyhetsbrev till föreningens medlemmar på "Mitt Riksbyggen" under året.

Övriga händelser i korthet:

- Belysningen på vinden har bytts ut till LED-lysrör
- Stamspolning har genomförts under året
- Ommålning av entréportar på fram- och baksida inkl. bänkar
- Försäkringsavtal med IF försäkring har förlängts under året
- Trivseldag/städdag tillsammans med Klockhusparkens Samfällighet

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret 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 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 815 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 596	6 672	5 771	5 634	5 463
Resultat efter finansiella poster*	-2 375	-2 572	-2 614	-1 534	-1 658
Soliditet %*	80	80	80	80	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	78	80	78	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	781	663	658	649
Driftkostnader kr/kvm	638	554	560	445	417
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	610	530	551	445	417
Energikostnad kr/kvm*	242	215	301	215	184
Sparande kr/kvm*	37	3	-18	127	109
Ränta kr/kvm	329	329	130	99	112
Skuldsättning kr/kvm*	10 983	11 042	11 123	11 247	11 290
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 983	11 042	11 123	11 247	11 290
Räntekänslighet %*	12,2	14,1	16,8	17,1	17,4

Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 375 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens sparande ligger på 37 kr/kvm vilket understiger de rekommendationer som finns. Styrelsen har därför beslutat om att höja avgiften med 4% from 2025-01-01 samt arbetar löpande med föreningens kostnader. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 2 436 tkr och exkluderas dessa har föreningen ett positivt resultat. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.



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) delat med 100. 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	329 025 000	3 584 000	-13 155 250	-2 571 626
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 571 626	2 571 626
Reservering underhållsfond		812 000	-812 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-195 565	195 565	
Årets resultat				-2 374 559
Vid årets slut	329 025 000	4 200 435	-16 343 311	-2 374 559

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 726 876
Årets resultat	-2 374 559
Årets fondreservering enligt stadgarna	-812 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	195 565
Summa	-18 717 870

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 18 717 870

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 595 904	6 671 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 039	305 072
Summa rörelseintäkter		7 622 943	6 976 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 230 224	-3 872 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 856 938	-786 675
Personalkostnader	Not 6	-185 762	-181 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 435 730	-2 429 203
Summa rörelsekostnader		-7 708 654	-7 270 155
Rörelseresultat		-85 711	-293 260
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 544	20 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 302 392	-2 299 910
Summa finansiella poster		-2 288 848	-2 278 367
Resultat efter finansiella poster		-2 374 559	-2 571 626
Årets resultat		-2 374 559	-2 571 626



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	391 152 429	393 573 408
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	141 493	69 219
Summa materiella anläggningstillgångar		391 293 922	393 642 627
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		391 346 922	393 695 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 468	831
Övriga fordringar	Not 14	3 038	84 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	395 802	28 594
Summa kortfristiga fordringar		417 308	113 802
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 362 238	1 924 587
Summa kassa och bank		1 362 238	1 924 587
Summa omsättningstillgångar		1 779 546	2 038 389
Summa tillgångar		393 126 467	395 734 016



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		329 025 000	329 025 000
Fond för yttre underhåll		4 200 435	3 584 000
Summa bundet eget kapital		333 225 435	332 609 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−16 343 311	−13 155 250
Årets resultat		−2 374 559	−2 571 626
Summa fritt eget kapital		−18 717 870	−15 726 876
Summa eget kapital		314 507 565	316 882 124
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 631 010	26 004 500
Summa långfristiga skulder		25 631 010	26 004 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 172 920	51 214 350
Leverantörsskulder		514 709	18 147
Skatteskulder		209 880	209 880
Övriga skulder	Not 18	3 604	49 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 086 780	1 355 330
Summa kortfristiga skulder		52 987 893	52 847 392
Summa eget kapital och skulder		393 126 467	395 734 016



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-85 711	-293 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 435 730	2 429 203
	2 350 019	2 135 944
Erhållen ränta	13 544	21 543
Erlagd ränta	-2 166 847	-2 299 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 716	-142 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-303 506	509 768
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	46 386	89 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 404	456 857
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-87 025	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 025	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-414 920	-564 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-414 920	-564 920
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-562 349	-108 063
Likvida medel vid årets början	1 924 587	2 032 650
Likvida medel vid årets slut	1 362 238	1 924 587



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier, 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 696 532	4 656 356
Hyror, lokaler	36 804	36 979
Hyror, garage	1 245 300	1 242 236
Hyror, övriga	3 048	2 458
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-175
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-63 086	-96 195
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-748	-612
Vattenavgifter	153 231	131 433
Elavgifter	463 451	671 461
Övriga ersättningar	61 372	27 882
Summa nettoomsättning	7 595 904	6 671 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	256 552
Övriga rörelseintäkter	27 039	48 520
Summa övriga rörelseintäkter	27 039	305 072

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-195 565	-165 000
Reparationer	-196 232	-292 891
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 940	-104 940
Samfällighetsavgifter	-326 846	-1 237 600
Försäkringspremier	-129 919	-116 902
Kabel- och digital-TV	-261 792	-253 198
Återbäring från Riksbyggen	800	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 954	-18 579
Serviceavtal	-101 460	-96 360
Obligatoriska besiktningar	-7 469	-60 960
Statuskontroll	0	-15 000
Förbrukningsinventarier	-1 526	-17 231
Vatten	-223 692	-163 250
Fastighetsel	-1 162 326	-720 219
Uppvärmning	-305 243	-617 656
Förvaltningsarvode drift	-210 060	0
Summa driftskostnader	-3 230 224	-3 872 885



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-418 914	-702 449
Lokalkostnader*	-1 233 600	0
IT-kostnader	-4 744	-2 993
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-7 367	-6 495
Övriga förvaltningskostnader	-50 954	-14 088
Kreditupplysningar	-394	-591
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 234	-27 983
Representation	9 249	0
Kontorsmateriel	-360	0
Telefon och porto	-509	-437
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-81 526	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 300	-2 650
Bankkostnader	-4 536	-3 991
Summa övriga externa kostnader	-1 856 938	-786 675

*Återfinns i not 4, samfällighetsavgifter för år 2023

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-133 350	-130 025
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-44 412	-43 366
Summa personalkostnader	-185 762	-181 391

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 420 979	-2 420 979
Avskrivning Installationer	-14 751	-8 224
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 435 730	-2 429 203

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 060
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 060



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 481	20 306
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	7
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	112
Övriga ränteintäkter	-2	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 544	20 483

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 297 571	-2 298 690
Övriga räntekostnader	-4 821	-1 220
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 302 392	-2 299 910

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 926 592	-12 505 613
	-14 926 592	-12 505 613

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	391 152 429	393 573 408
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	271 152 429	273 573 408
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>varav mark</i>	<i>68 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer, laddstolpar	82 240	82 240
	82 240	82 240
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	87 025	0
	87 025	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 265	82 240

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installationer	-13 021	-4797
	-13 025	-4797
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 751	-8224
	-14 751	-8224
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-27 772	-13 021
	-27 772	-13 021
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 493	69 219

Varav

Installationer	141 493	69 219
----------------	---------	--------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 038	2 877
Andra kortfristiga fordringar	0	81 500
Summa övriga fordringar	3 038	84 377

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	125 986	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 077	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 169	21 109
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 570	7 485
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 802	28 594



Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	413 482	633 054
Transaktionskonto	948 757	1 291 534
Summa kassa och bank	1 362 238	1 924 587

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	76 803 930	77 218 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-264 920	-564 920
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 908 000	-50 649 430
Långfristig skuld vid årets slut	25 631 010	26 004 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,53%	2024-12-28	25 053 500,00	-25 053 500,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2025-10-28	0,00	25 053 500,00	0,00	25 053 500,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2025-09-30	26 004 500,00	0,00	150 000,00	25 854 500,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-09-30	26 160 850,00	0,00	264 920,00	25 895 930,00
Summa			77 218 850,00	0,00	414 920,00	76 803 930,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår), -50 908 000 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 -264 920 kr.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	51 400
Skuld för moms	3 604	-1 715
Summa övriga skulder	3 604	49 685



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 089	44 734
Upplupna räntekostnader	145 065	9 520
Upplupna driftskostnader	0	13 213
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 013	18 196
Upplupna elkostnader	178 488	365 585
Upplupna vattenavgifter	39 100	49 493
Upplupna värmekostnader	26 226	43 916
Upplupna revisionsarvoden	25 875	25 375
Upplupna styrelsearvoden	150 350	141 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 827
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	449 574	604 446
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 086 780	1 355 330

Not 20 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	79 475 000	79 475 000

Not 21 Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser mot Klockhusparkens samfällighetsförening, (Se också text i förvaltningsberättelse sid 3.)	29 878 000	30 868 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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

Lawend Barwari

Rebecka Persson

Andreas Gillberg

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Henning Alesund
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 20,6 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, 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



Verifikat

Transaktion 09222115557546481084

Dokument

231543 ÅR 2024

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2025-05-12 10:30:35 CEST (+0200) av Viktor
Waldén (VW)

Färdigställt 2025-05-13 09:32:07 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 2025-05-12 10:49:37 CEST (+0200)

Carin Jarvin (CJ)

jarvin.carin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carin Lena Margareta Jarvin"

Signerade 2025-05-12 14:25:22 CEST (+0200)

Martin De Verdier (MDV)

martin@mdv.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN DE VERDIER"

Signerade 2025-05-12 20:20:27 CEST (+0200)

Lawend Barwari (LB)

lawend.barwari@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LAWEND AZAD BARWARI"

Signerade 2025-05-12 20:28:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546481084

Rebecka Persson (RP)
rebeckapersson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECKA PERSSON"
Signerade 2025-05-12 10:54:39 CEST (+0200)

Andreas Gillberg (AG)
andreas.gillberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS PAUL GILLBERG"
Signerade 2025-05-12 10:45:15 CEST (+0200)

Henning Alesund (HA)
h.alesund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENNING ALESUND"
Signerade 2025-05-12 20:42:26 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-05-13 09:32:07 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>

