
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Bergängen i Nacka
Org nr: 714000-0154



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bergängen i Nacka
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2016-12-06.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -350 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

Föreningen ligger i Finntorp, Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951 och 1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa ändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

Fredrik Jahns gränd 4-14 / Gamla Värmdövägen 5 / Finntorpsvägen 1 (3 st)

Finntorpsvägen 3, 7, 8, 9 (4st)

Setterwalls Väg 4 / Finntorpsvägen 5 (1st)

Finntorpsvägen 6 (1st)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
86	27	146	3	8		270

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 268 st upplåts som bostadsrätter och 2 st som hyreslägenheter. I lokal om 350 m² är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studieförbundet.

Total bostadsarea: 14 705 m²

Varav hyresrätter: 63 m²

Total lokalarea: 4 954 m²

Årets taxeringsvärde 224 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 224 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens tekniska och administrativa förvaltning har letts av styrelsen. Den tekniska driften har sköts av entreprenören Allgranth. För genomförandet av underhållsåtgärder anlitar föreningen ett antal entreprenörer.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Svenska Stöldskyddsföreningen.

Teknisk status

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 3 096 tkr och planerat underhåll för 2 604 tkr. Underhåll av föreningens fastigheter har följt den gällande underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Brandtätning	707
Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll	209
Byte ventilation, Finntorpsvägen 5	1 259
Passersystem, Finntorpsvägen 3	130
Målningsarbeten	298

Efter den senaste stämman 2017-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elina Johansson	Ordförande	Stämman	2019
Alexander Rosenberg	Vice ordförande	Stämman	2018
Marcus Krüger	Sekreterare	Stämman	2018
Christos Mavroudis	Ledamot, avgått	Stämman	2019
Michael Casey	Ledamot	Stämman	2018
Tommy Ahlnäs	Ledamot	Stämman	2018
Mia Brager	Ledamot	Stämman	2019

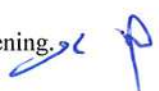
Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anton Widlund	Stämman	2018
Daniel Emriksson	Stämman	2018
Jennifer Holappa Nordlöf, avflyttad	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB		Stämman
Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB		Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Åke Palmgren	Stämman
Erik Folke	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 avslutades ombildningen av den gamla kinarestaurangen i och med att byggtreprenaden Make KMZ AB sålde de sista lägenheterna på Finntorpsvägen 3. I samband med lägenhetsbygget konstruerades ett tjugotal lägenhetsförråd för uthyrning till föreningens medlemmar. Tyvärr drabbades förrådslokalen av en avloppsläcka och förrådsburarna behövde efterarbetas. På grund av detta dröjde det till hösten 2017 innan förrådet blev helt färdigställt. Förråden kommer att börja hyras ut i början av 2018.

Under sena hösten 2016 upptäcktes en vattenläcka i källaren under begravningsbyrån och bageriet. Saneringsarbetet fortsatte under 2017 och innebär tyvärr stora kostnader för föreningen. Under saneringsarbetet samarbetade föreningen med bageriet genom att flytta sin verksamhet till en barack på torget kunde behålla sin verksamhet Finntorp. Saneringsarbetet färdigställdes under första halvan av 2017 och alla verksamheter är nu tillbaka i befintliga lokaler.

I maj 2017 uppstod en brand i källarförrådet plan -2 på Finntorpsvägen 3. Kraftig rökutveckling spred sig till trappuppgången, in till Papa Lee's bageri och till studiefrämjandets lokal. Lyckligtvis skadades ingen allvarligt.

Polisens kan inte fastslå huruvida branden var anlagd eller ej. Föreningen fick under hösten ett föreläggande av brandkåren att i samband med återställningen installera en brandgasventilation i källaren. Innan dess kan vi inte bruka lokalen som förråd.

Det efterföljande saneringsarbetet har varit en frustrerande process framförallt eftersom det har visat sig vara särskilt komplicerat att installera en tillfredställande rökventilation i den befintliga fastigheten. Målsättningen är att så snart som möjligt färdigställa en godkänd ventilationslösning så att vi åter kan bruka förråden.

Styrelsen har under året prioriterat att förbättra brandsäkerheten i samtliga fastigheter. Hela fastighetsbeståndet har inventerats och upptäckta brister har åtgärdats. Omfattande brandtätningar, installation av dörrstängare, brandvarnare, uppsättning av hänvisningsarmaturer och brandsläckare har utförts. Därtill har ny, mer energieffektiv, trapphusbelysning med nöddrift installerats i punkthusen. Vi står nu bättre rustade ifall olyckan skulle vara framme igen.

För att stärka skalskyddet på Finntorpsvägen 3 installerades under året ett nytt låssystem. Styrelsen undersökte även möjligheterna till kameraövervakning men det visade sig vara mycket svårt att få tillstånd för detta.

Stämman 2016 gav styrelsen mandat att sälja fastigheten på Finntorpsvägen 6 (Macken) för byggnation av ett flerbostadshus. Under året har mackens slitna tak rivits. Styrelsen har anlitat en mäklare för försäljningen och under hösten 2017 var en affär nära att gå i lås. I samma veva började dock bostadsmarknaden att vackla och den tilltänkta köparen backade ur affären. Styrelsen har goda förhoppningar om att en försäljning kommer att kunna genomföras under 2018.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3% för bostadsrätter och hyresrätter från och med 1 januari 2018. Avgifterna har inte höjts under de senaste tio åren. Samtidigt har föreningens löpande kostnader för underhåll av fastigheterna successivt ökat då serviceavtal och avtal med övriga entreprenörer som anlitas för att utföra arbeten i föreningen följer årlig prisindexering.

Föreningen har genomfört en större inventering av hissbeståndet. Hissarnas status är överlag god ett antal mindre åtgärder har genomförts under vintern 2017.

Förutom löpande ventilationsunderhåll så har föreningen under året installerat ett nytt ventilationssystem på Finntorpsvägen 5. Det gamla aggregatet på taket var uttjänt sedan länge. Den nya lösningen ger bättre luft i lokalerna och är mer energieffektiv.

Nya planteringar har anlagts utanför punkthusen. Fönsterkarmarna vid lokalerna på torget och Gamla Värmdövägen har målats och renoverats. Undersidan på det utgående taket på torget har målats om. Dräneringsåtgärder har genomförts på torget.



Verksamheten under kommande år

Under 2018 kommer delar av fasaden längs Gamla Värmdövägen att rengöras och målas om. Tåtskiktet mellan Finntorps torg och det underliggande garaget behöver undersökas och i samband med det planerar styrelsen att titta på möjliga alternativ för utveckling av torget.

Styrelsen hoppas under 2018 att avsluta försäljningen av fastigheten på Finntorpsvägen 6 (Macken) samt så snart som möjligt färdigställa återställningen av det brandskadade förrådet på Finntorpsvägen 3.

Medlemsinformation

Styrelsen håller de boende informerade om aktuella händelser i föreningen genom månatliga nyhetsbrev. Dessa delas ut, anslås i trapphusen och publiceras på föreningens hemsida: www.bergangen.se. Under 2017 publicerades 9(10) ordinarie nyhetsbrev. Besök gärna föreningens hemsida för att ta del av den senaste informationen, kontaktlista till styrelsen, årsredovisningen, praktiska tips, gränsdragningslistan som reglerar ansvaret mellan förening och medlemmar mm.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 350.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 350.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st).

Soliditeten (tillgångar i relation till skulder) ligger på 36 % (37 %), vilket anses vara mycket bra. God soliditet är 5 % och över.

Likviditeten, som visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt (omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder) uppgår till 493 % (482 %), vilket är mycket bra. God likviditet är 120-150 %.

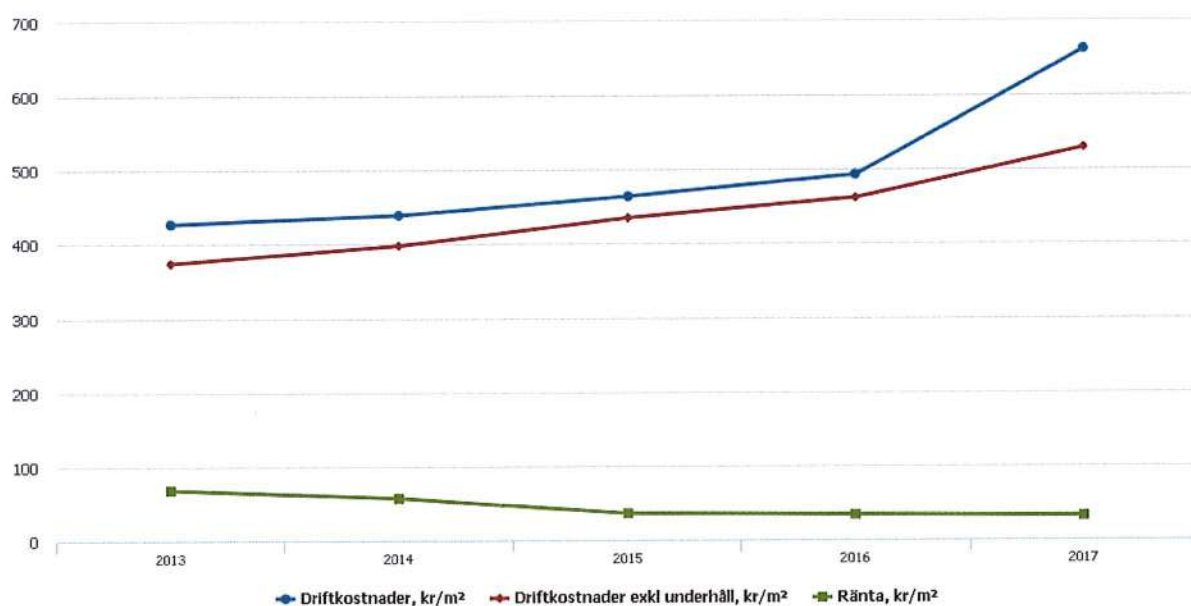
Föreningens totala lån är 55 Mkr.

I den löpande verksamheten har föreningen ett negativt kassaflöde motsvarande -2,296 MKR beroende på att totalt fakturerade intäkter för försäkringsersättning ännu ej influerat till fullo. Föreningens samlade likvida medel uppgick vid årsskiftet till 14,5 Mkr (16,8 Mkr) varav 1,25 Mkr hos Swedbank, 0,063 Mkr hos Nordea och 15,20 Mkr hos SBAB.

Årets Resultatet (efter avskrivningar och finansiella poster dock före fondförändringar) uppgick till -1,62 Mkr (-0,47 Mkr), vilket är ca -1,15 Mkr sämre jämfört med förra årets resultat främst beroende på högre underhållskostnader. Kostnaden för brand- och vattenskador som ingår i reparationer under driftkostnader elimineras i resultatet m.a.a. försäkringsersättningen. Försäkringsersättningen inkluderar även kostnad för vattenskada som belastat resultatet 2016.

Intäkterna ökat med 2,14 Mkr under året beroende i huvudsak på intäkter för försäkringsersättning för brand- och vattenskador. Driftkostnaderna har ökat med 3,32 MKR främst beroende på brand- och vattenskador samt högre underhållskostnader.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 664	12 551	12 509	12 478	12 582
Resultat efter finansiella poster	-1 616	-473	-125	385	310
Resultat exklusive avskrivningar	-350	823	1 196	1 659	1 549
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-987	186	559	1 022	912
Avsättning till underhållsfond kr/m²	32	32	32	32	32
Balansomslutning	90 614	92 473	87 899	87 887	81 260
Soliditet %	36	37	34	34	28
Likviditet %	493	482	426	421	263
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	588	586	581	581	579
Driftkostnader, kr/m²	662	493	464	439	427
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	529	462	435	398	374
Ränta, kr/m²	32	34	36	57	68
Underhållsfond, kr/m²	28	128	120	117	125
Lån, kr/m²	2 798	2 798	2 798	2 798	2 798

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 931	33 068 438	2 517 856	-1 867 185	-472 809
Disposition enl. årsstämmbeslut				-472 809	472 809
Reservering underhållsfond			637 000	-637 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 603 550	2 603 550	
Årets resultat					-1 616 003
Vid årets slut	560 931	33 068 438	551 306	-373 444	-1 616 003

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 339 994
Årets resultat	-1 616 003
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-637 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 603 550
Summa	-1 989 448

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 989 448

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	12 663 609		12 551 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 348 613		324 742
Summa rörelseintäkter		15 012 222		12 876 024
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-13 014 961		-9 695 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-947 666		-988 164
Personalkostnader	Not 6	-822 525		-764 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 265 516		-1 296 017
Summa rörelsekostnader		-16 050 668		-12 743 962
Rörelseresultat		-1 038 446		132 062
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 060		57 423
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-636 618		-662 294
Summa finansiella poster		-577 557		-604 871
Resultat efter finansiella poster		-1 616 003		-472 809
Årets resultat		-1 616 003		-472 809

P

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	73 422 136	74 399 320
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	309 131	389 251
Summa materiella anläggningstillgångar		73 731 267	74 788 571
Summa anläggningstillgångar		73 731 267	74 788 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 453 446	89 500
Övriga fordringar	Not 13	174 179	202 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	736 993	578 907
Summa kortfristiga fordringar		2 364 618	870 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	14 517 628	16 813 455
Summa kassa och bank		14 517 628	16 813 455
Summa omsättningstillgångar		16 882 246	17 683 965
Summa Tillgångar		90 613 513	92 472 536

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 629 369	33 629 369	
Fond för yttre underhåll	551 307	2 517 856	
Summa bundet eget kapital	34 180 676	36 147 225	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-373 444	-1 867 185	
Årets resultat	-1 616 003	-472 809	
Summa fritt eget kapital	-1 989 448	-2 339 994	
Summa eget kapital	32 191 228	33 807 231	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	55 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 145 229	901 825
Övriga skulder	Not 17	602 822	607 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 674 234	2 155 922
Summa kortfristiga skulder		3 422 284	3 665 305
Summa Eget kapital och Skulder		90 613 513	92 472 536

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 616 003	-472 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 265 516	1 296 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-350 487	823 208
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 494 108	-126 153
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-243 021	746 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 087 616	1 443 788
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-208 212	-524 707
Investeringar i inventarier	0	-103 422
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 212	-628 129
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	4 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	4 300 000
Årets kassaflöde	-2 295 827	5 115 659
Likvida medel vid årets början	16 813 455	11 697 795
Likvida medel vid årets slut	14 517 628	16 813 455

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

→ P

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

Avskrivningsplanen för byggnaden baseras på byggnadens olika komponenter och sker utifrån nyttjandeperioden i intervaller om 10 – 87 år.

Avskrivningsplan för markanläggning sker utifrån nyttjandeperioder.

Avskrivningsplan för inventarier baseras på tillgångens anskaffningsvärde och bedömd nyttjandeperiod.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 610 062	8 577 872
Årsavgifter, lokaler	295 417	295 419
Hyror, bostäder	70 596	70 595
Hyror, lokaler	3 324 529	3 311 985
Hyror, garage	506 367	493 800
Hyror, p-platser	91 400	89 700
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-56 882
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-135 080	-167 626
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-101 300	-64 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 500	-6 050
Vattenavgifter	7 118	7 120
Summa nettoomsättning	12 663 609	12 551 282

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga ersättningar	44 128	0
Fakturerade kostnader	4 140	6 480
Övriga sidointäkter	336 866	304 230
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	108	235
Övriga rörelseintäkter	0	11 600
Försäkringsersättningar	1 961 175	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 348 613	324 742

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-2 603 550	-604 647
Reparationer	-3 096 161	-1 770 961
Självrisk	-44 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-599 790	-587 287
Försäkringspremier	-188 621	-182 249
Kabel- och digital-TV	-471 583	-470 012
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 508	-3 762
Obligatoriska besiktningar	-6 686	-13 471
Bevakningskostnader	-20 435	-25 407
Snö- och halkbekämpning	-146 565	-187 459
Förbrukningsinventarier	-47 925	-49 422
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 854
Vatten	-793 229	-790 057
Fastighetsel	-717 466	-696 154
Uppvärmning	-2 953 316	-3 009 692
Sophantering och återvinning	-424 745	-389 413
Förvaltningsarvode drift	-884 580	-911 614
Summa driftkostnader	-13 014 961	-9 695 462

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-222 897	-218 200
IT-kostnader	-531 598	-527 021
Arvode, yrkesrevisorer	-37 495	-39 348
Övriga förvaltningskostnader	-40 613	-19 304
Kreditupplysningar	-4 106	-18 019
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 128	0
Kontorsmateriel	-33 532	-34 458
Telefon och porto	-10 859	-24 154
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9 168	-46 123
Medlems- och föreningsavgifter	-12 110	-12 939
Konsultarvoden	-8 766	0
Bankkostnader	-3 818	-2 583
Övriga externa kostnader	-6 913	-46 016
Summa övriga externa kostnader	-947 666	-988 164

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till administratör	-217 845	-210 350
Styrelsearvoden	-302 101	-268 400
Sammanträdesarvoden	-88 000	-86 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 720	-17 800
Pensionskostnader	0	0
Sociala kostnader	-196 859	-181 768
Summa personalkostnader	-822 525	-764 318

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 149 540	-1 180 040
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-80 120	-80 121
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 265 516	-1 296 017

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	58 336	55 811
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	668	659
Övriga ränteintäkter	56	953
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 060	57 423

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-636 618	-662 294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-636 618	-662 294

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 586 865	101 611 480
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	105 192 557	104 217 172
Årets anskaffningar		
Byggnader	208 212	975 385
	208 212	975 385
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 400 769	105 192 557
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 196 977	-29 016 937
Markanläggningar	-596 260	-560 404
	-30 793 237	-29 577 341
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 149 540	-1 180 040
Årets avskrivning markanläggningar	-35 856	-35 856
	-1 185 396	- 1 215 896
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 978 633	- 30 793 237
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 422 136	74 399 320
Varav		
Byggnader	71 448 560	72 389 888
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	723 576	759 432
Taxeringsvärden		
Byggnader	131 800 000	131 800 000
Mark	92 200 000	92 200 200
Totalt taxeringsvärde	224 000 000	224 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 547 500	2 444 078
	2 547 500	2 444 078
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		103 422
	0	103 422
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 547 500	2 547 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 158 249	-2 078 128
	- 2 158 249	- 2 078 128
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-80 120	-80 121
	- 80 120	- 80 121
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 238 369	-2 158 249
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 238 369	- 2 158 249
Restvärde enligt plan vid årets slut	309 130	389 251
Varav		
Inventarier och verktyg	309 130	389 251

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	42 463	49 299
Kundfordringar	2 202 992	86 315
Osäkra kundfordringar	-792 009	-46 114
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 453 446	89 500

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	2 988	15 490
Skattekonto	126 296	112 259
Momsfordringar	32 344	0
Andra kortfristiga fordringar	12 551	74 354
Summa övriga fordringar	174 179	202 103

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	145 647	154 311
Förutbetalda driftkostnader	44 730	43 970
Förutbetalad kabel-tv-avgift	119 961	117 853
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	137 801	128 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288 854	133 788
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	736 993	578 907

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 768	2 394
Bankmedel, Nordea	59 206	60 406
Bankmedel, SBAB	13 204 869	15 546 532
Transaktionskonto i Swedbank	1 249 785	0
Förvaltningskonto i Swedbank, avslutat	0	1 204 122
Summa kassa och bank	14 517 628	16 813 455

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	55 000 000	55 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	55 000 000	55 000 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,95 %	2018-05-22	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,26 %	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	0,26 %	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	0,26 %	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			55 000 000,00	0,00	0,00	55 000 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 0 kr

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 221	89 221
Mottagna depositioner	369 590	369 590
Skuld för moms	12 238	19 252
Skuld sociala avgifter och skatter	126 165	129 494
Avräkning hyror och avgifter	4 320	0
Clearing, oidentifierad inbetalning	1 288	0
Summa övriga skulder	602 822	607 558

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	34 605	26 101
Upplupna räntekostnader	11 102	10 917
Upplupna elkostnader	70 974	75 793
Upplupna värmekostnader	338 189	643 719
Upplupna kostnader för renhållning	0	0
Upplupna revisionsarvoden	39 000	40 000
Upplupna styrelsearvoden	23 287	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 530
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	150 332	324 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 006 745	976 658
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 674 234	2 155 922

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

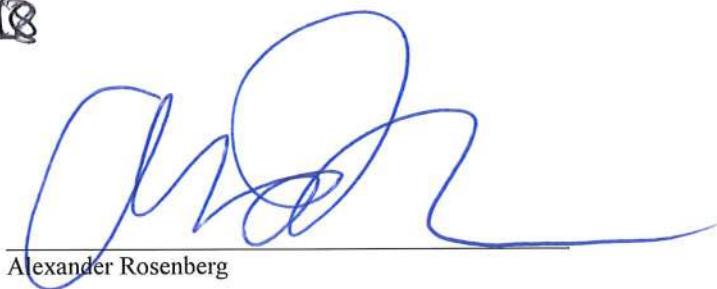
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

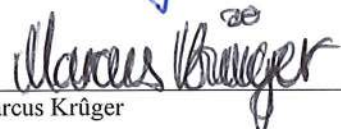
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

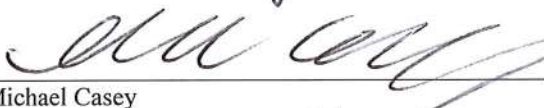
Nacka 25/4-2018
Ort och datum


Elina Johansson

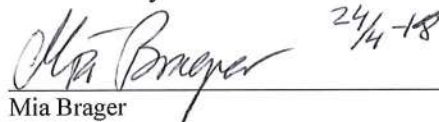

Alexander Rosenberg


Marcus Krüger

Christos Mavroudis, avgått 2018-01-08



Michael Casey

 24/4-2018
Tommy Ahlnäs

 24/4-18
Mia Brager

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4 2018

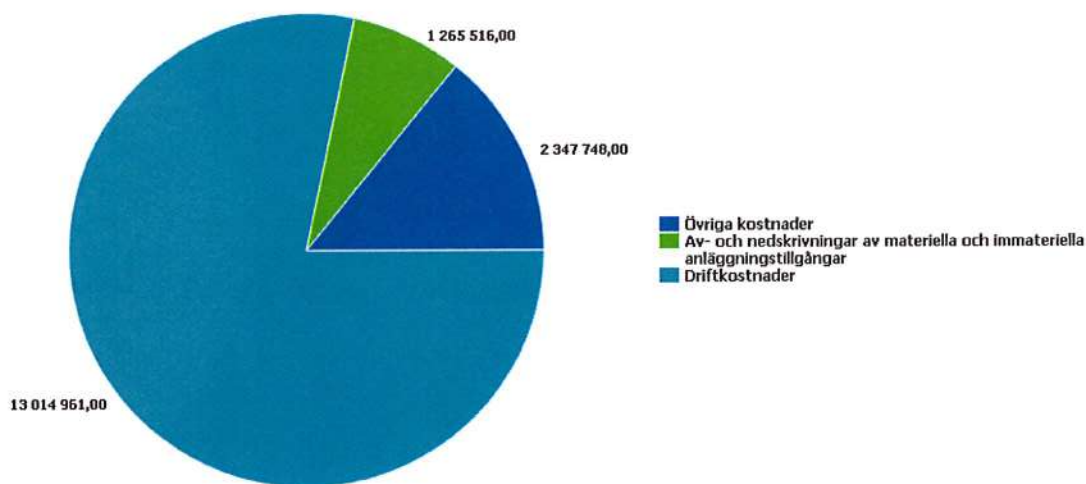
BoRevision i Sverige AB


Jörgen Götehed
Revisor


Niclas Wärenfeldt
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 014 961	9 695 462
Övriga externa kostnader	947 666	988 164
Personalkostnader	822 525	764 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 265 516	1 296 017
Finansiella poster	577 557	604 871
Summa kostnader	16 628 225	13 348 833



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergängen i Nacka, org.nr. 714000-0154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergängen i Nacka för år 2017.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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.

Revisorernas ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergängen i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2018



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 föreningsstämman 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 föreningsstämman. 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 företags 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.

BRF Bergängen i Nacka

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bergängen i Nacka 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet