

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Bergängen i Nacka
Org nr: 714000-0154

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Bergängen i Nacka får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-02. Föreningen har på två på varandra följande stämmor 2019-03-13 och 2019-05-23 antagit nya stadgar som är inskickade till Bolagsverket och registrerade 2020-03-19.

Resultat är bättre än föregående år och beror på flera faktorer. Intäkterna har blivit bättre m.a.a beslutad avgiftshöjning för 2019, högre värmeförsäljning samt försäkringsersättning. Avskrivningskostnaderna har ökat med anledning av att föreningen bytt regelverk från K2 till K3. Underhållskostnaderna är något högre samt besiktningkostnader för garaget däremot är reparationskostnaderna, snöröjning och skötseln lägre.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 878 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 803 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna omfattat totalt 10 st byggnader belägna vid:
Fredrik Jahns gränd 4-14 / Gamla Värmdövägen 5 / Finntorpsvägen 1 (3st)
Finntorpsvägen 3, 7, 8, 9 (4st)
Finntorpsvägen 6 (1st)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Lägenhetsfördelning

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

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

Bostäder bostadsrätt	14 642 m ²
Bostäder hyresrätt	63 m ²
Total bostadsarea	14 705 m ²
Lokaler hyresrätt	4 604 m ²
Lokaler bostadsrätt	350 m ²
Total lokalarea	4 954 m ²
Årets taxeringsvärde	279 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	224 000 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 431 tkr och planerat underhåll för 883 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett underhållsbehov på 51 932 tkr för de kommande 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 731 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 794 tkr för att täcka det planerade underhållet. Nya komponenter aktiveras och skrivs av enligt nyttjandeperiod.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll hyreslägenhet	173 tkr
Målning puts Fv 3	56 tkr
Byte torktumlare	26 tkr
Stamspolning	298 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler	55 tkr
El-underhåll i garaget	235 tkr
Målningsarbeten bensinmacken	40 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Brager	Ordförande	2021
Bertil Lundberg	Sekreterare	2020
Britt-Marie Hawthorne	Vice ordförande	2020
Alexej Samsonenko	Kassör	2020
Josefina Jansson	Ledamot	2020
Victoria Berggren	Ledamot	2021
Nicklas Söderqvist	Ledamot utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Casey	Suppleant	2020
Tommy Ahlnäs	Suppleant	2020
Anneli Johansson	Suppleant	2020
Dan Jacobsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2020
Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2020

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Medlemskap Riksbyggen

Den 13 mars genomfördes en extrastämma med anledning av styrelsen förslag att föreningen skulle ansöka om medlemskap i Riksbyggen. Stämman beslutade enhälligt att säga ja till förslaget och att anta Riksbyggens stadgar. På årsstämman i maj togs ett andra beslut att anta Riksbyggens stadgar och därmed blev Brf Bergängen medlem i Riksbyggen. Medlemskapet kostar 50:-/år och lägenhet (d.v.s. 13 500 kr) och gäller i minst två år, därefter kan det sägas upp om stämman så beslutar. Detta innebär också att föreningen investerar i minst 1 andel á 500 kr eller upp till 3 andelar per lägenhet á 500 kr/st. i intresseföreningen för sitt medlemskap, dessa medel återbetalas den dagen man lämnar Intresseföreningen i Riksbyggen. Vi valde att investera i en andel på 500 kr. Dessa medel återfår vi om och när medlemskapet sägs upp. Medlemskapet innebär även att styrelsen får av Riksbyggen utsedd ledamot från Riksbyggen samt suppleant vilket ingår i medlemskapet, och därmed ökar kompetensen och förhoppningsvis kontinuiteten i styrelsearbetet framöver. Vi kommer även få återbäring på alla köpta tjänster av Riksbyggen (för 2019 var återbäringen 1,5-2%), vilket torde innebära, om vi köper fler andelar, att medlemskapet blir en ren vinst ekonomiskt. Med anledning av medlemskapet i Riksbyggen har föreningen nu bytt namn till Riksbyggen Bostadsrättsförening Bergängen i Nacka.

Planerad upprustning av Finntorps torg samt renovering av underliggande garage och tätskikt

Föreningen anlidade hösten 2019 Riksbyggen med anledning av att tätskiktet under torget är helt nedslitet. Vi behöver hjälp med projektledning av renoveringen av torg och garage. Arbetet med provtagningar och förberedelser inleddes under hösten och pågår under våren 2020. Ett förslag på gestaltning av torget och förslag till genomförande av projektet kommer att presenteras på årsstämman i maj 2020.

Försäljning av bostadsrätt

Under sommaren blev den ena av föreningens två kvarvarande hyreslägenheter på Finntorpsvägen 3 ledig, och styrelsen beslutade om försäljning. Då lägenheten var sliten, investerades det i nya golv, målning samt nytt kök. Lägenheten såldes med hjälp av mäklare i december 2019 till ett pris av 1,9 miljoner kronor. Tillträde skedde i februari 2020. 

Arbeten enligt underhållsplanen

Med utgångspunkt i föreningens underhållsplan för 2019 har reparationer och löpande underhåll genomförts under året. Stamspolning av lägenheter och lokaler genomfördes av Solna Högtryck under februari-mars. I maj månad installerades kameraövervakning i garaget, och det gamla bricksystemet i garaget byttes ut då det blivit föråldrat. Under hösten installerades LED-belysning i föreningens samtliga källarplan, förråd, entréplan och cykelrum, liksom föreningens kontor och viss utomhusbelysning. Enligt beräkningar kan det bli upp till 80% mindre elkostnader. Den gamla bensinmacken har målats under sommaren, och räcket kommer att målas under 2020.

En totalrenovering av dräneringen har genomförts på Finntorpsvägen 7, som är det enda av punkthusen med källarplan. Det var synnerligen nödvändigt då t ex flera källarväggar hade synliga fuktskador. Arbetet blev mer omfattande än beräknat, och tog fem månader istället för planerade två. En kulvert som ej längre var i bruk togs bort, avloppssystemet var mycket gammalt, och byttes delvis ut. Även vattenservisen till kommunens ledningsnät i gatan har bytts ut. I samband med återställandet av marken iordningställs en ny cykelparkering och uteplatserna för lägenheterna i markplan utökas något. Svensk utemiljö har genomfört arbetet på ett mycket professionellt sätt och styrelsen är nöjd med resultatet.

Lokalhyresgäster

Vad gäller våra uthyrningslokaler har en ny ventilationsanläggning installerats i Blomsterbutiken. Under våren övergick bilverkstaden i garaget till ny hyresgäst och heter nu Ades bilservice. Lokalhyraren driver både en taxifirma med elbilar samt bilverkstaden. I samband med bytet ersattes de gamla elledningarna, den elcentral och de lysrör som fanns i lokalen med nya. De laddstationer för elbilar som installerats har bekostats av lokalhyraren.

Sortering av matavfall

Matavfallsinsamling startades under sommaren vilket om några år kommer att bli obligatoriskt för flerbostadshus. Efter utvärdering togs matavfallskärlet vid Finntorpsvägen 3 bort, avsikten är att återinföra sortering i samband med upprustningen av torget. Avgifter för sophämtning har därmed minskat något.

Återställande av lägenhetsförråd efter brand 2017

Brandgasventilation installerades i källarförrådet på Finntorpsvägen 3 och förråden kunde åter tas i bruk.

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ny underhållsplan

Styrelsen har lagt ner arbete på att förbättra fastighetsskötseln. Under hösten sades avtalet med Allgranth upp för omförhandling. Från 1/1 2020 har Allgranth fler arvoderade timmar i månaden i syfte att koncentrera arbetet till ett fåtal fastighetsskötare som arbetar fler timmar i veckan med planerat felavhjälpande underhåll, istället för många akututryckningar. Styrelsen beslutade under hösten också att anlita en teknisk förvaltare från Riksbyggen och Niklas Söderqvist började sitt uppdrag den 1/1 2020. Han kommer även att vara Riksbyggens ledamot i vår styrelse.


Styrelsen upprättade en ny digital underhållsplan för föreningen under hösten 2019 med hjälp av Riksbyggen. Underhållsplanen ska uppdateras årligen inför kommande verksamhetsår. Inför 2020 planerar styrelsen att genomföra målning av punkthusens tak. Vi planerar också ett byte av radiatorventiler på Finntorpsvägen 3 och Fredrik Jahns gränd 4-14. Vi planerar även för att utföra dränering på Finntorpsvägen 3, tidplan för dräneringen är dock avhängig av Nacka kommuns renovering av stödmuren på Setterwalls väg. Samtidigt fortgår projekteringsarbetet när det gäller den renovering av garaget och torget som nämndes inledningsvis.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att styrelsen tagit ansvar för att öka kompetensen vilket till en början innebär ökade kostnader men på sikt kommer leda till besparingar i form av bättre planerat underhåll och kontroll över föreningens kostnader.

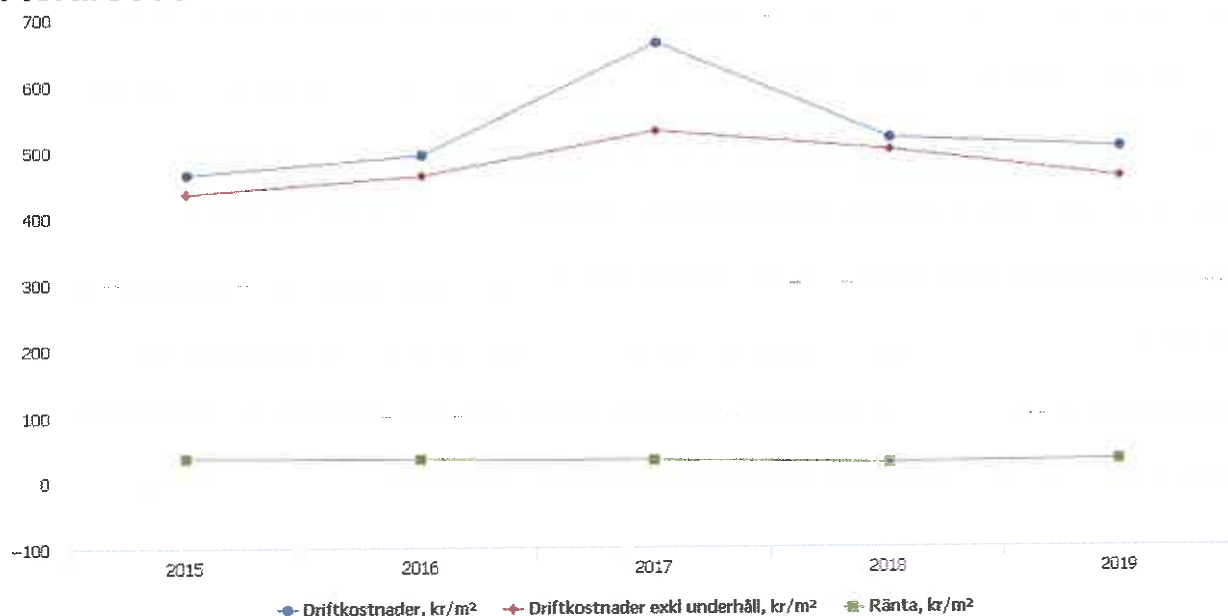
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 346 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 355 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.) Föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förrutm 2 st som upplåts med hyresrätt. Under verksamhetsåret 2020 kommer en av dessa två hyresrätt upplåtas som bostadsrätt. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 267	12 951	12 664	12 551	12 509
Resultat efter finansiella poster	-75	-298	-1 616	-473	-125
Resultat exklusive avskrivningar	1 803	920	-350	823	1 196
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 009	248	-987	186	559
Balansomslutning	85 344	84 930	90 614	92 473	87 899
Soliditet %	37	38	36	37	34
Likviditet %	339	405	493	482	426
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	624	605	588	586	581
Driftkostnader, kr/m²	503	518	662	493	464
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	458	500	529	462	435
Lån, kr/m²	2 543	2 543	2 798	2 798	2 798

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet: Tillgångar i relation till skulder och visar föreningens betalningsförmåga på lång sikt. God soliditet är 5% och över.

Lividitet: Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder och visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. God likviditet är 120–150 %.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 931	33 068 438	903 385	-2 341 526	-297 814
Disposition enl. årsstämmobeslut				-297 814	297 814
Reservering underhållsfond			794 000	-794 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-882 964	882 964	
Årets resultat					-75 439
Vid årets slut	560 931	33 068 438	814 421	- 2 550 376	-75 439


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 639 340
Årets resultat	-75 439
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-794 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	882 964
Summa	-2 625 815

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 625 815**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 267 325	12 950 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	890 906	645 248
Summa rörelseintäkter		14 158 232	13 595 790
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 890 530	-10 201 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 030 530	-1 086 257
Personalkostnader	Not 6	-862 153	-894 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 878 409	-1 218 248
Summa rörelsekostnader		-13 661 622	-13 400 989
Rörelseresultat		496 610	194 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 629	40 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 677	-532 940
Summa finansiella poster		-572 049	-492 616
Resultat efter finansiella poster		-75 439	-297 814
Årets resultat		-75 439	-297 814

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	71 815 548	72 269 815
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	469 193	360 236
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 103 849	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 388 591	72 630 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	0
Summa anläggningstillgångar		73 389 091	72 630 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		393 588	75 153
Övriga fordringar	Not 12	124 008	124 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	139 883	764 937
Summa kortfristiga fordringar		657 479	964 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 297 885	11 335 424
Summa kassa och bank		11 297 885	11 335 424
Summa omsättningstillgångar		11 955 363	12 300 242
Summa tillgångar		85 344 454	84 930 293

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	560 931	560 931	
Upplåtelseavgifter	33 068 438	33 068 438	
Fond för yttre underhåll	814 421	903 385	
Summa bundet eget kapital	34 443 790	34 532 754	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-2 550 376	-2 341 526	
Årets resultat	-75 439	-297 814	
Summa ansamlad förlust	-2 625 815	-2 639 340	
Summa eget kapital	31 817 975	31 893 414	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		50 000 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 743	1 398 328
Skatteskulder		93 012	2 864
Övriga skulder	Not 16	710 652	621 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 712 072	1 013 738
Summa kortfristiga skulder		3 526 478	3 036 879
Summa eget kapital och skulder		85 344 454	84 930 293

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-75 439	-297 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 878 409	1 218 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 802 970	920 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	307 339	1 399 800
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	489 600	-385 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 599 909	1 934 829
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Investeringar i byggnader & mark	-1 363 962	0
Investeringar i inventarier	-169 137	-117 032
Investeringar i pågående byggnation	-1 103 849	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	2 637 448	-117 032
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-5 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-5 000 000
Årets kassaflöde	-37 539	-3 182 203
Likvidamedel vid årets början	11 335 425	14 517 628
Likvidamedel vid årets slut	11 297 885	11 335 425

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsetalen med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Byggnader

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 6-70 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%

Markanläggningar

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 8-41 år

Avskrivningen uppgår till 2,6%.

Inventarier

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens inventarier har bedömts vara 5-11 år

Avskrivningen uppgår till i genomsnitt 1,5%.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 137 525	8 864 488
Årsavgifter, lokaler	313 416	304 284
Hyror, bostäder	64 236	70 596
Hyror, lokaler	3 432 497	3 342 998
Hyror, garage	510 030	513 104
Hyror, p-platser	92 025	93 900
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-9 540	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-166 897	-146 494
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-98 600	-93 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 550	-6 000
Rabatter	-7 933	0
Vattenavgifter	7 116	7 116
Summa nettoomsättning	13 267 325	12 950 542

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga ersättningar	41 615	52 726
Fakturerade kostnader	12 995	7 225
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	42 225	71 851
Övriga rörelseintäkter	441 606	255 637
Försäkringsersättningar	350 269	255 613
Summa övriga rörelseintäkter	890 906	645 248

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-882 964	-319 922
Reparationer	-1 430 703	-2 227 155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-695 790	-605 642
Försäkringspremier	-199 443	-145 647
Kabel- och digital-TV	-474 840	-478 821
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 911	-96 667
Serviceavtal	-6 988	-7 041
Besiktningar	-235 488	-8 194
Bevakningskostnader	0	-17 860
Snö- och halkbekämpning	-87 893	-220 617
Förbrukningsinventarier	-41 879	-54 089
Vatten	-797 384	-807 852
Fastighetsel	-746 158	-764 970
Uppvärmning	-2 954 330	-2 994 820
Sophantering och återvinning	-424 319	-453 728
Förvaltningsarvode drift	-892 439	-998 511
Summa driftkostnader	-9 890 530	-10 201 535

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-224 681	-200 838
IT-kostnader	-537 999	-542 988
Arvode, yrkesrevisor	-38 663	-33 632
Övriga förvaltningskostnader	-57 780	-82 251
Kreditupplysningar	-15 205	-15 424
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 842	-52 640
Kontorsmateriel	-31 937	-36 412
Telefon och porto	-21 869	-10 132
Medlems- och föreningsavgifter	-12 982	-12 358
Konsultarvoden	-3 500	-41 463
Bankkostnader	-3 426	-2 913
Övriga externa kostnader	-40 647	-55 204
Summa övriga externa kostnader	-1 030 530	-1 086 257

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-249 131	-319 610
Styrelsearvoden	-307 250	-257 500
Sammanträdesarvoden	-91 000	-79 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-26 520
Pensionskostnader	-11 722	-4 930
Övriga personalkostnader	-4 800	-3 200
Sociala kostnader	-195 251	-204 189
Summa personalkostnader	-862 153	-894 949

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 782 373	-1 116 465
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Inventarier och verktyg	-60 180	-65 927
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 878 409	-1 218 248

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 795 077	102 795 077
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	105 400 769	105 400 769
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 363 962	
	1 363 962	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 764 731	105 400 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 462 982	-31 346 517
Markanläggning	-667 972	-632 116
	-33 130 954	-31 978 633
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 782 373	-1 116 465
Årets avskrivning markanläggning	-35 856	-35 856
	-1 818 229	-1 152 321
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 949 183	-33 130 954
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 815 548	72 269 815
Varav		
Byggnader	69 913 684	70 332 095
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	651 864	687 720
Taxeringsvärden		
Bostäder	247 000 000	199 000 000
Lokaler	32 400 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	279 400 000	224 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>155 400 000</i>	<i>131 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>124 000 000</i>	<i>92 200 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 664 532	2 547 500
	2 664 532	2 547 500
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	169 137	117 032
	169 137	117 032
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 833 669	2 664 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 304 296	-2 238 369
	-2 304 296	-2 238 369
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-60 180	-65 927
	-60 180	-65 927
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 364 476	-2 304 296
	-2 364 476	-2 304 296
Restvärde enligt plan vid årets slut	469 193	360 236

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut, dräneringsarbeten	1 103 849	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	500	0
Summa andra långfristiga fordringar	500	0

*1 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen.***Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	124 008	124 008
Andra kortfristiga fordringar	0	720
Summa övriga fordringar	124 008	124 728

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 583	17 033
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	56 386
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	116 977
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	131 945
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 300	442 596
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 883	764 937

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 820	5 747
Bankmedel Nordea	56 610	58 006
Bankmedel, SBAB	9 077 436	9 243 743
Transaktionskonto, Swedbank	2 160 018	2 027 928
Summa kassa och bank	11 297 885	11 335 424

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	50 000 000	50 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 000 000	50 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,87%	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	0,87%	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	0,87%	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	1,45%	2023-05-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00

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 årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 221	89 221
Mottagna depositioner	402 951	355 351
Skuld för moms	93 996	46 647
Skuld sociala avgifter och skatter	124 484	130 729
Summa övriga skulder	710 652	621 948

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	41 714	50 075
Upplupna räntekostnader	22 851	18 072
Upplupna elkostnader	132 343	83 815
Upplupna vattenavgifter	84 511	0
Upplupna värmekostnader	753 081	0
Upplupna kostnader för renhållning	72 356	0
Upplupna revisionsarvoden	39 000	37 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	470 659	50 130
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 095 557	774 647
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 712 072	1 013 738

Not 18 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

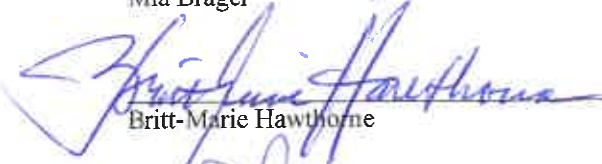
Nacka 06.04.2020
Ort och datum



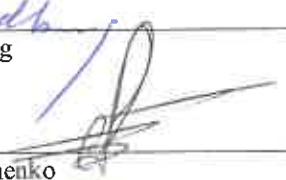
Mia Brager



Bertil Lundberg



Britt-Marie Hawthorne



Alexej Samsonenko



Josefina Jansson



Victoria Berggren



Nicklas Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2020

BoRevision i Sverige AB



Jörgen Götehed
Revisor



Joakim Häll
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Bergängen i Nacka för år 2019.

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 2019 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Riksbyggen Brf Bergängen i Nacka för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2020



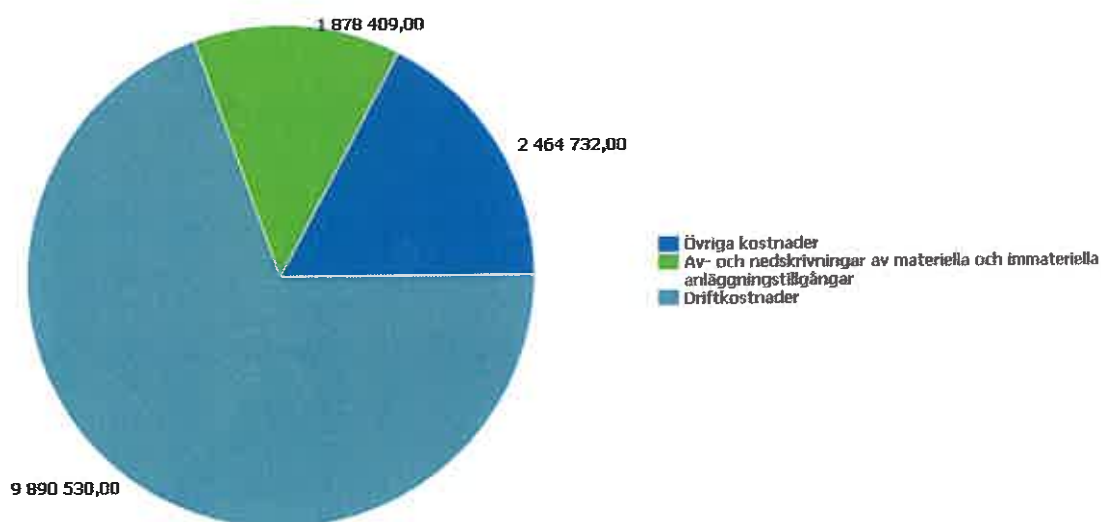
Jörgen Götehed
BoRevision AB



Joakim Häll
BoRevision AB

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 890 530	10 201 535
Övriga externa kostnader	1 030 530	1 086 257
Personalkostnader	862 153	894 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 878 409	1 218 248
Finansiella poster	572 049	492 616
Summa kostnader	14 233 671	13 893 604



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.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen BRF Bergängen i Nacka

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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