

# Årsredovisning

Riksbyggen BRF  
Bergängen i Nacka  
Org nr: 714000-0154

2020-01-01 – 2020-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Bergängen i Nacka får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Årets resultat är något sämre än föregående år. Reparations- och underhållskostnader är lägre än med hänsyn tagen till fg års försäkringsersättning. Driftkostnaderna exkl reparations- och underhållskostnader är lägre än fg år dock är övriga kostnader högre beroende på konsultkostnader. Föreningens övriga intäkter är lägre jämfört med fg år beroende på lägre värmeförsäljning och försäkringsersättning.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med fg år beroende på lägre kostnader för el, värme, snöröjning och besiktningkostnader, dock är sophantering, skötsel och konsultkostnader högre än fg år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 339% till 436%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 845 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 699 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

- Sicklaön 96:1 Finntorpsvägen 8 (en byggnad)
- Sicklaön 97:3 Finntorpsvägen 9 (en byggnad)
- Sicklaön 103:5 Finntorpsvägen 1-3, Fredrik Jahns Gränd 4-14, Gamla Värmdövägen 5 (4 byggnadsdelar)
- Sicklaön 104:1 Finntorpsvägen 7 (en byggnad)
- Sicklaön 104:2 Finntorpsvägen 5, Setterwalls väg 2-4 (2 byggnadsdelar)
- Sicklaön 105:1 Finntorpsvägen 6, Ryssviksvägen 1 (en byggnad)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. Avtalet omförhandlades under hösten och föreningen har därmed erhållit en sänkt självrisk fr o m 2021-01-01.

## Lägenhetsfördelning

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

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 269 st (268 st) upplåts som bostadsrätter och 1st (2st) som hyreslägenheter. En hyreslägenhet har under 2020 upplåtits som bostadsrätt.

En lokal om 350 m<sup>2</sup> är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studiefremjandet

Bostäder bostadsrätt	14 665,5 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	39,5 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	14 705 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	4 604 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	350 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	4 954 m <sup>2</sup>

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningens tekniska administrativa förvaltningen har letts av styrelsen. Föreningen har under året haft en ordinarie ledamot utsedd av Riksbyggen i 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. P.g.a.rådande Coronapandemi beslöt Riksbyggens styrelse att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej skulle ske i juni 2020 avseende 2019.

2020 var det första hela verksamhetsåret som föreningen varit medlemmar i Riksbyggen sedan inträdet i oktober 2019. Medlemskapet kostar 50 kr/år och lägenhet och gäller i minst två år, därefter kan det sägas upp om stämman så beslutar. Styrelsen har för avsikt att göra en utvärdering av medlemskapet till årsskiftet 2021/2022. Föreningen har 2019 investerat i en andel på 500 kr och har under 2020 utökat med 269 andelar motsvarande 134 500 kr, totalt 270 andelar motsvarande 135 000 kr.


## 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 1 400 tkr och planerat underhåll för 351 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 underhåll- och investeringsbehov på 24 650 tkr per år för de kommande 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 465 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 794 tkr för att täcka det planderade underhållet. Nya komponenter aktiveras och skrivs av enligt nyttjandeperiod. 

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Underhåll golv i lokal	28
Kompletterat 3 st Förrådsdörrar	47
Byte belysning torget	42
Byte sprinkler	199
Renovering tak på macken	34


**Årets utförda investeringar (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Dränering Finntorpsvägen 7	1 695

Inför 2020 planerade styrelsen att genomföra målning av punkthusens tak. Efter utvärdering av inkomna offerter valde styrelsen att ej utföra arbetet. Även det planerade bytet av radiatorventiler på Finntorpsvägen 3 och Fredrik Jahns gränd 4-14 avbröts, detta pga restriktionerna under pandemin, arbetet flyttades fram och planeras att utföras under 2021.

Under 2019-2020 utfördes en totalrenovering av dräneringen på Finntorpsvägen 7, som är det enda av punkthusen med källarplan. I samband med återställandet av marken iordningställdes en ny cykelparkering och uteplatserna för lägenheterna i markplan utökades något. Under våren 2021 kommer den sista återställningen med plantering av växter utföras.

Nacka kommun startade i januari 2021 renoveringen av kommunens stödmur på Setterwalls väg mot vår byggnad på Finntorpsvägen 3. I anslutning till detta arbete har styrelsen under året haft en dialog med kommunen för att kunna samordna och utföra föreningens dränering längs fasaden mot Setterwalls väg. Styrelsen fattade i januari 2021 beslut om att genomföra dräneringsprojektet under våren 2021. När arbetet är klart kommer vi kunna åtgärda den lägenhet i markplan samt de delar av källarplanen där det tidigare varit fuktproblem bl a pga läckage från kommunens vattenledning.

Under våren 2021 pågår obligatorisk ventilationskontroll av samtliga lägenheter. 

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Marie Hawthorne	Ordförande	2021
Josefina Jansson	Vice ordförande	2022
Victoria Berggren	Sekreterare	2021
Eva Åkerberg	Kassör	2021
Alexej Samsonenko	Ledamot	2022
Ola Nortén	Ledamot	2022
Josefine Hallberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Johansson	Suppleant	2021
Johan Törsleff	Suppleant	2021
Tommy Ahlnäs	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2021
Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2021

<b>Revisorssuppleant</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Niklas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En av föreningens två kvarvarande hyreslägenheter på Finntorpsvägen 3 såldes med hjälp av mäklare i december 2019 till ett pris av 1,9 miljoner kronor. Tillträdet skedde i februari 2020.

Sedan Corona-pandemin utbröt i mars 2020 har föreningens expedition hållits stängd för besök. Styrelsens arbetsbelastning avseende föreningens administration har varit högre än normalt då restriktionerna påverkat de normala rutinerna. Två lokalhyresgäster har fått anstånd med hyresbetalning (avbetalningsplan) pga pandemin. Beslutad åtgärd enligt underhållsplanen, byte av radiatorventiler på gränden, valde styrelsen att flytta fram pga restriktionerna under pandemin

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 356 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 355 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 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 2021-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

hx

Föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom 1 st (2st) som upplåts med hyresrätt. Under verksamhetsåret har en lägenhet upplåtits som bostadsrätt.

Eftersom stämman i juni 2020 anordnades med hänsyn till pågående pandemi så bjöd styrelsen på medlemmars begäran in till ett separat informationsmöte i september 2020 då styrelsen informerade om vad som är på gång just nu och svarade på medlemmarnas frågor.

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

Föreningen har sedan hösten 2019 anlitat Riksbyggen som projektledare för planeringen inför upprustningen av Finntorps torg och renoveringen av tätskikt och underliggande garage. Under året har provtagningar av betong och andra förberedelser utförts. Alternativa förslag på gestaltning av torget har tagits fram av Landskapslaget. Efter samråd med medlemmar i föreningen och andra intresserade som kommit med synpunkter och goda idéer så kommer under våren 2021 ett förslag till bygglovhandling tas fram av landskapsarkitekterna. Förslag till genomförande av projektet kommer att presenteras för medlemmarna under 2021.

Under hösten 2020 har en grundlig översyn av administration och köllistor kring våra parkeringsplatser skett. Fr o m första kvartalet 2021 har administrationen övertagits av Riksbyggen i enlighet med förvaltningsavtalet.

Som förberedelse för planerad renovering har arrendatorn till kiosken på torget sagts upp. De kommer att bedriva verksamhet så länge som möjligt in på att renoveringen av torget påbörjas då den fd kiosken avses rivas.

#### **Ett övernattningsrum för föreningens medlemmar har iordningställt**

Under våren iordningställdes ett övernattningsrum för uthyrning till föreningens medlemmar. Rummet (2 bäddar) ligger vid entrén till den stora tvättstugan på Setterwalls väg 4.

#### **Lokalhyresgäster**

En av butikslokalerna mot Gamla Värmdövägen bytte hyresgäst, under sommaren flyttade X-Shape fitness in.

#### **Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning**


Allgranth utför rondering av föreningens byggnader varje vecka.

Johanneshov Fastighetsservice ansvarar för föreningens utemiljö. Under året utförde arborist en trädinventering på föreningens fastigheter. Totalt fälldes under hösten tre träd på rekommendation från arboristen.

En inventering av ingjutna rör på Finntorpsvägen 3 samt Fredrik Jahns gränd 4-14 har utförts som underlag för kommande revidering av underhållsplanen.

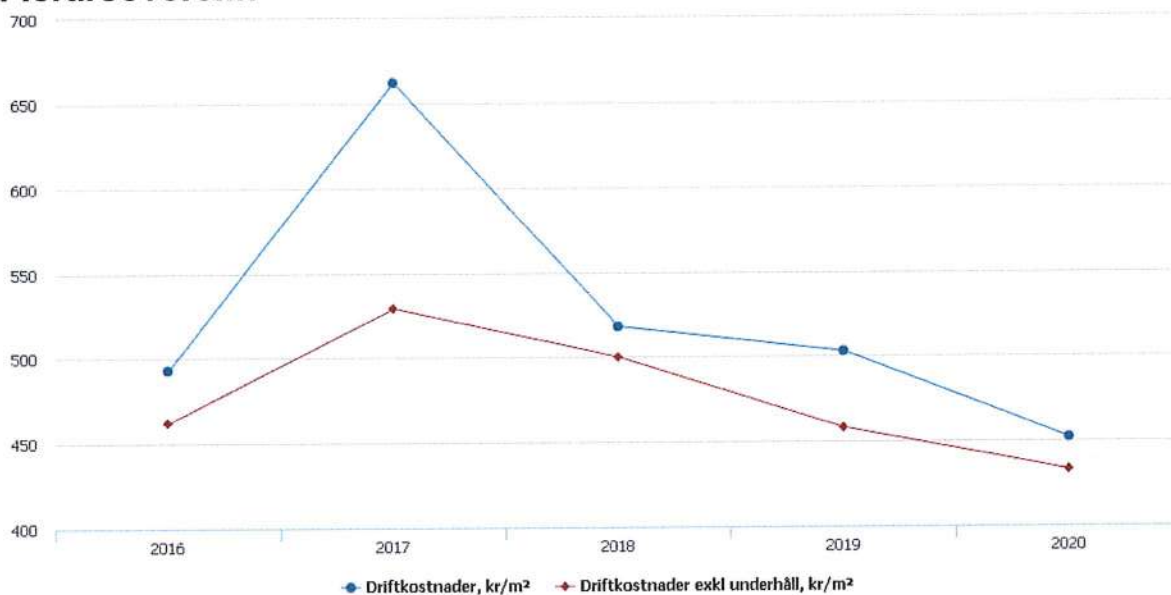
Under sommaren 2020 genomfördes en mindre renovering av f.d. Macken på Finntorpsvägen 6.

Under vintern har felsökning och åtgärder för att komma tillrätta med varmvattenbortfall i föreningens lägenheter på Fredrik Jahns gränd pågått. I mars 2021 bedömer styrelsen att problemet har åtgärdats. För att säkerställa att problemen inte uppstår på nytt planerar styrelsen att göra en injustering av VVS-anläggningen.

Föreningen anlitar en teknisk förvaltare från Riksbyggen, Niklas Söderqvist började sitt uppdrag den 1/1 2020. Han var under del av 2020 också Riksbyggens ledamot i vår styrelse. 



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 524	13 267	12 951	12 664	12 551
Resultat efter finansiella poster	-146	-75	-298	-1 616	-473
Resultat exklusive avskrivningar	1 699	1 803	920	-350	823
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	905	1 009	248	-987	186
Balansomslutning	86 935	85 344	84 930	90 614	92 473
Soliditet %	39	37	38	36	37
Likviditet %	436	339	405	493	482
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	642	624	605	588	586
Driftkostnader, kr/m²	465	503	518	662	493
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	447	458	500	529	462
Lån, kr/m²	2 543	2 543	2 543	2 798	2 798

mx

x



## 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	814 421	-2 550 376	-75 439
Disposition enl. årsstämmbeslut				-75 439	75 439
Reservering underhållsfond			794 000	-794 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-351 062	351 062	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 115	1 898 885			
Årets resultat					-145 917
Vid årets slut	562 046	34 967 323	1 257 359	-3 068 753	-145 917

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 625 815
Årets resultat	-145 917
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-794 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	351 062
<b>Summa</b>	<b>-3 214 669</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 214 669

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

vx

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 524 020	13 267 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 255	890 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 719 275</b>	<b>14 158 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 145 586	-9 890 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 504 704	-1 030 530
Personalkostnader	Not 6	-809 797	-862 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 845 258	-1 878 409
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 305 345</b>	<b>-13 661 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>413 930</b>	<b>496 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 155	38 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 002	-610 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-559 846</b>	<b>-572 049</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-145 917</b>	<b>-75 439</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-145 917</b>	<b>-75 439</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	71 725 451	71 815 548
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	409 012	469 193
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	1 103 849
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 134 463</b>	<b>73 388 591</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 269 463</b>	<b>73 389 091</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		359 260	393 588
Övriga fordringar	Not 12	124 181	124 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	431 388	139 883
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>914 829</b>	<b>657 479</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	13 751 127	11 297 885
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 751 127</b>	<b>11 297 885</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 665 956</b>	<b>11 955 363</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>86 935 419</b>	<b>85 344 454</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	35 529 369	33 629 369	
Fond för yttre underhåll	1 257 359	814 421	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>36 786 728</b>	<b>34 443 790</b>	
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat	-3 068 753	-2 550 376	
Årets resultat	-145 917	-75 439	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 214 669</b>	<b>-2 625 815</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>33 572 058</b>	<b>31 817 975</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 000 000	50 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		408 165	10 743
Skatteskulder		145 266	93 012
Övriga skulder	Not 16	705 576	710 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 104 353	2 712 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 363 360</b>	<b>3 526 478</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>86 935 419</b>	<b>85 344 454</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-145 917	-75 439
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 845 258	1 878 409
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 699 341</b>	<b>1 802 970</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-257 350	307 339
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-163 118	489 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 278 873</b>	<b>2 599 909</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-134 500	-500
Investeringar i byggnader & mark	-591 131	-1 363 962
Investeringar i inventarier	0	-169 137
Investeringar i pågående byggnation	0	-1 103 849
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-725 631</b>	<b>-2 637 448</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 900 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 900 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 453 242</b>	<b>-37 539</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>11 297 885</b>	<b>11 335 424</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>13 751 127</b>	<b>11 297 885</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

#### Byggnader

---

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 4-69 år.  
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%

---

#### Markanläggningar

---

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 7-40 år  
Avskrivningen uppgår till 2,6%.

---

#### Inventarier

---

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens inventarier har bedömts vara 4-10 år  
Avskrivningen uppgår till i genomsnitt 1,5%.

---

✓

✗

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 424 558	9 137 525
Årsavgifter, lokaler	322 812	313 416
Hyror, bostäder	38 796	64 236
Hyror, lokaler	3 527 412	3 432 497
Hyror, garage	506 450	510 030
Hyror, p-platser	92 975	92 025
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 360	-9 540
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-253 974	-166 897
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-90 150	-98 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 525	-6 550
Rabatter	-36 350	-7 933
Vattenavgifter	7 376	7 116
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 524 020</b>	<b>13 267 325</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga ersättningar	72 200	41 615
Fakturerade kostnader	2 820	12 995
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-19
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	175	42 225
Övriga rörelseintäkter	117 864	441 625
Försäkringsersättningar	0	350 269
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>195 255</b>	<b>890 906</b>

W

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-351 062	-882 964
Reparationer	-1 399 715	-1 430 703
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-709 830	-695 790
Försäkringspremier	-205 505	-199 443
Kabel- och digital-TV	-483 852	-474 840
Systematiskt brandskyddsarbete	-52 529	-19 911
Serviceavtal	-14 509	-6 988
Obligatoriska besiktningar	-19 696	-235 488
Bevakningskostnader	-34 459	0
Snö- och halkbekämpning	-36 542	-87 893
Förbrukningsinventarier	-9 614	-41 879
Vatten	-794 286	-797 384
Fastighetsel	-598 505	-746 158
Uppvärmning	-2 797 597	-2 954 330
Sophantering och återvinning	-531 458	-424 319
Förvaltningsarvode drift/skötsel	-1 106 426	-892 439
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 145 586</b>	<b>-9 890 530</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-445 591	-224 681
IT-kostnader	-538 433	-537 999
Arvode, yrkesrevisor	-38 241	-38 663
Övriga förvaltningskostnader	-154 106	-57 780
Kreditupplysningar	-8 056	-15 205
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 092	-41 842
Kontorsmateriel	-30 282	-31 937
Telefon och porto	-16 422	-21 869
Medlems- och föreningsavgifter	-27 199	-12 982
Konsultarvoden	-108 176	-3 500
Bankkostnader	-2 722	-3 426
Övriga externa kostnader	-61 385	-40 647
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 504 704</b>	<b>-1 030 530</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-241 410	-249 131
Styrelsearvoden	-260 500	-307 250
Sammanträdesarvoden	-92 000	-91 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 750	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-14 854	0
Pensionskostnader	-9 621	-11 722
Övriga personalkostnader	0	-4 800
Sociala kostnader	-147 663	-195 251
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-809 797</b>	<b>-862 153</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 749 221	-1 782 373
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-60 181	-60 180
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 845 258</b>	<b>-1 878 409</b>

NK

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	104 159 039	102 795 077
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	<b>106 764 731</b>	<b>105 400 769</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 694 980	1 363 962
	<b>1 694 980</b>	<b>1 363 962</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>108 459 711</b>	<b>106 764 731</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-34 245 355	-32 462 982
Markanläggning	-703 828	-667 972
	<b>-34 949 183</b>	<b>-33 130 954</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader, omklassificering	-1 749 221	-1 782 373
Årets avskrivning markanläggning	-35 856	-35 856
	<b>-1 785 077</b>	<b>-1 818 229</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-36 734 260</b>	<b>-34 949 183</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>71 725 451</b>	<b>71 815 548</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	69 859 443	69 913 684
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	616 008	651 864
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	247 000 000	247 000 000
Lokaler	32 400 000	32 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>279 400 000</b>	<b>279 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>155 400 000</i>	<i>155 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>124 000 000</i>	<i>124 000 000</i>

16

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	2 833 669	2 664 532
	<b>2 833 669</b>	<b>2 664 532</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	169 137
	<b>0</b>	<b>169 137</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 833 669</b>	<b>2 833 669</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 364 476	-2 304 296
	<b>-2 364 476</b>	<b>-2 304 296</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-60 181	-60 180
	<b>-60 181</b>	<b>-60 180</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 424 657	-2 364 476
	<b>-2 424 657</b>	<b>-2 364 476</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 424 657</b>	<b>-2 364 476</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>409 012</b>	<b>469 193</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	409 012	469 193

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>	1 103 849	0
Årets anskaffning	591 130	1 103 849
Omklassificering till byggnad	-1 694 980	0
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 103 849</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>	500	0
Årets anskaffning av andelar	134 500	500
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>135 000</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	124 181	124 008
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>124 181</b>	<b>124 008</b>

fw

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 175	16 583
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 596	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 254	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	130 965	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 398	123 300
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>431 388</b>	<b>139 883</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 832	3 820
Bankmedel, SBAB	11 605 222	9 077 436
Bankmedel, Nordea	55 830	56 610
Transaktionskonto, Swedbank	2 087 244	2 160 018
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 751 127</b>	<b>11 297 885</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	50 000 000	50 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-06-17	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-06-17	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-06-17	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,45%	2023-05-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,87%	2024-06-17	0,00	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
NORDEA	0,96%	2025-06-17	0,00	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>50 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000 000,00</b>

I juni 2020 tecknade föreningen två nya lån om vardera 22,5 Mkr med 4 resp 5 års bindningstid.

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 221	89 221
Mottagna depositioner	444 951	402 951
Skuld för moms	68 880	93 996
Skuld sociala avgifter och skatter	102 524	124 484
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>705 576</b>	<b>710 652</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	64 555	41 714
Upplupna räntekostnader	16 013	22 851
Upplupna elkostnader	58 235	132 343
Upplupna vattenavgifter	0	84 511
Upplupna värmekostnader	375 270	753 081
Upplupna kostnader för renhållning	0	72 356
Upplupna revisionsarvoden	39 000	39 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	373 463	470 659
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 177 817	1 095 557
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 104 353</b>	<b>2 712 072</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	65 000 000	65 000 000

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har beslutat att starta dräneringsprojekt på Finntorpsvägen 3, se sidan 4 stycke 3.  
Kostnaden uppskattas till ca 1 000 000 kr. *x*

*net*

## Styrelsens underskrifter

Nacka 2021-04-12

Ort och datum




Britt-Marie Hawthorne



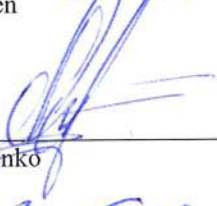
Josefine Jansson



Victoria Berggren



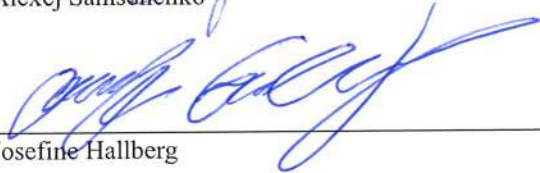
Eva Åkerberg



Alexej Samsonenko



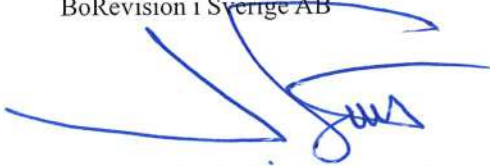
Ola Nortén



Josefine Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

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 2020.

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 2020 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 revisions 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 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 revisions sed 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. Risker 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 2020 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 21 april 2021



Jörgen Götehed

BoRevision AB



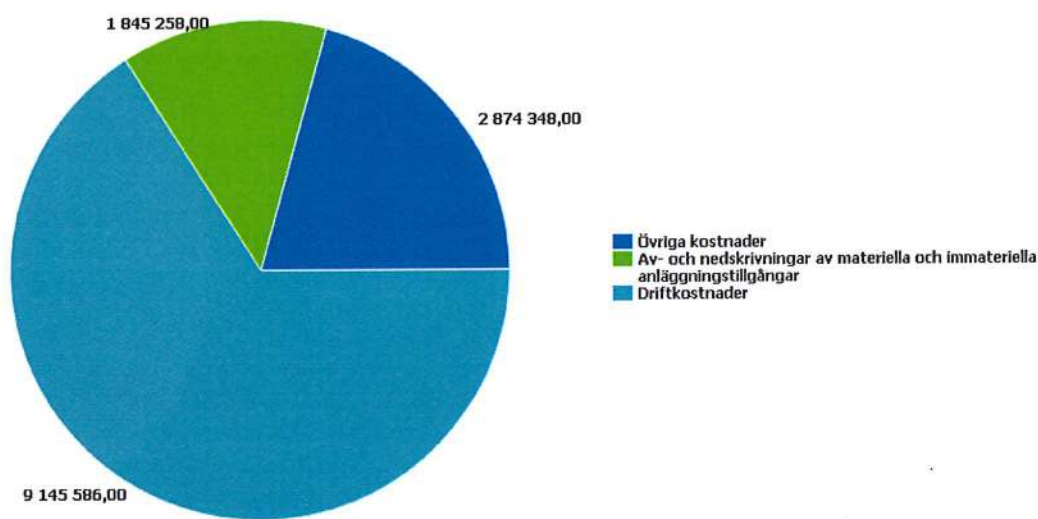
Joakim Häll

BoRevision AB



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 145 586	9 890 530
Övriga externa kostnader	1 504 704	1 030 530
Personalkostnader	809 797	862 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 845 258	1 878 409
Finansiella poster	559 846	572 049
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 865 192</b>	<b>14 233 671</b>



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

---

# Riksbyggen BRF Bergängen i Nacka

---

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

