

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Trädgården i Beckomberga  
Org nr: 769628-9987





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trädgården i Beckomberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 188% till 7%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 188% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 421 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 887 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Alla lägenheter var inflyttade per 2017-12-31.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Garageplatser	MC-platser
106	4



Total tomtarea	6 862 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 993 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	176 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	176 000 000 kr

### Riksbyggen Intresseförening

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

### Klockhusparkens Samfällighetsförening

En gemensamhetsanläggning, Stockholm Parkträdet GA:1, har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning, bergvärmeanläggning, gård, kulvert, dagvattenledningar, spillvattenledningar, miljöhus samt två övernattningslägenheter. Anläggningen förvaltas av Klockhusparkens samfällighetsförening. Föreningen svarar för 31,8% av driftkostnaderna.

Klockhusparkens Samfällighetsförening har upptagit lån om 33 375 tkr (f.n. 32 655 tkr) för del av samfällighetens anskaffning resterande 136 625 tkr har medlemsföreningarna debiterats efter andelstal. För lånen har samfälligheten inga egna ställda säkerheter. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Därigenom är Samfällighetsföreningens tillgång till medel för att betala en skuld alltid tryggad. Under verksamhetsåret 2017 har en utredning avseende kvarvarande anläggningskostnad motsvarande lånebeloppet skett.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Årets fondavsättning på 609 tkr är enligt föreningens underhållsplan 2019, fondavsättning 30 år.

Inget underhåll har utförts under 2021.

Under 2022–2023 planeras följande underhåll att utföras:

- Luftbehandlingssystem (sk. OVK). Beräknas utföras under en 3 årsperiod, kostnad ca 69 tkr/år.
- Stampsplining, beräknad kostnad 89 tkr.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Mikael Petersson	Ordförande	Stämman
Carin Jarvin	Vice ordförande	Stämman
Julie Sponar	Ledamot	Stämman
Torbjörn Eriksson	Ledamot	Stämman
Louise Griffin	Ledamot	Stämman
Leif Rundgren	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Stefan Asp	Suppleant	Stämman
Torbjörn Gyllenberg	Suppleant	Stämman
Liza Malmqvist	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Henning Alesund	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Gustaf Andersson	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Lisa Nääs	Sammanställande	Stämman
Rebecca Ingebrigtsen		Stämman

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har fortsatt att påverka vårt verksamhetsår precis som för hela samhället. Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört både fysiska och digitala styrelsemöten. Styrelsen har regelbundet skickat ut nyhetsbrev till föreningens medlemmar.

Under verksamhetsåret har styrelsen på olika sätt fortsatt arbetet för att fler av föreningens outhyrda garageplatser ska hyras ut. Antalet outhyrda platser har fortsatt minskat under året då uthyrning även har gjorts till externa hyresgäster via Klockhusparkens Samfällighetensförening. Styrelsen har drivit frågan om ekonomisk kompensation för outhyrda garageplatser vilket hörtsammats av Samfällighetsförening i och med den ojämna fördelningen av antalet garageplatser.

Vidare har styrelsen drivit frågan om förändring av andelstalen i Samfälligheten som styr kostnadsfördelningen mellan medlemmarna i samfälligheten.

Styrelsen har under året omförhandlat avtalet med vår bredbandsleverantör, Ownit. Nytt avtal innebar en ökad hastighet till 1000 m/bit som grundutbud.

Fler förråd har också installerats i källaren under året då detta har efterfrågats av medlemmarna och samtliga förråd är också uthyrda.

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

Föreningen har inhandlat brandsäkra julgranar till våra entréer för att öka julstämningen och en ökad trivsel för alla boenden.

Den bopärm som finns till varje bostadsrätt har blivit digital och finns nu på "Mitt Riksbyggen".

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

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2022-01-01. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m<sup>2</sup>/år.

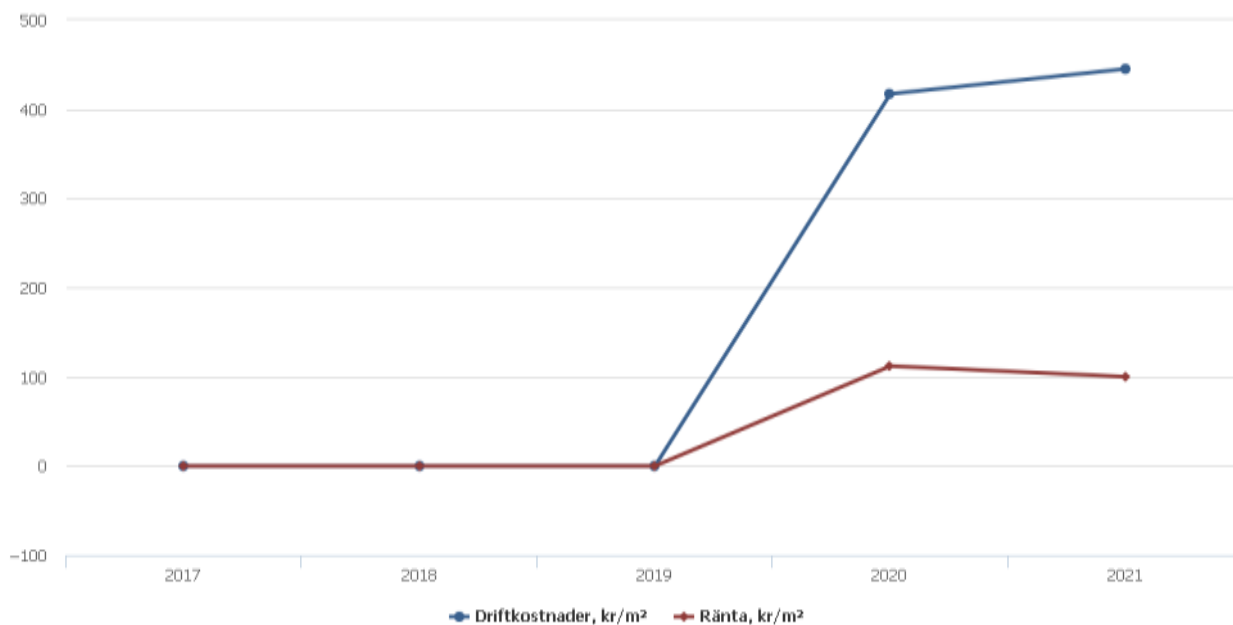


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 580	5 428	5 357	5 209	2 971
Resultat efter finansiella poster	-1 534	-1 658	-1 647	-1 717	-401
Årets resultat	-1 534	-1 658	-1 643	-1 717	-401
Resultat exklusive avskrivningar	887	763	774	704	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	278	154			
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	87	87			
Balansomslutning	402 026	403 798	405 451	407 193	410 276
Soliditet %	80	80	80	80	80
Likviditet %	7*	188**	178	127	98
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	592	581			
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	445	417			
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	100	112			
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	370	283			
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 247	11 290			
Skuldkvot %	14,10	14,10			

\*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.

\*\*Föreningen hade ingen låneomsättning under år 2020 varvid likviditeten inte påverkades negativt.



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

**Resultat efter finansiella poster:** se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	329 025 000	1 981 000	-5 745 688	-1 658 176
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 658 176	1 658 176
Reservering underhållsfond		609 000	-609 000	
Årets resultat				-1 534 455
<b>Vid årets slut</b>	<b>329 025 000</b>	<b>2 590 000</b>	<b>-8 012 864</b>	<b>-1 534 455</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 403 864
Årets resultat	-1 534 455
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-609 000
<b>Summa</b>	<b>-9 547 319</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 9 547 319

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 579 893	5 428 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	286 583	168 771
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 866 476</b>	<b>5 597 434</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 111 361	-2 915 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 014 184	-972 548
Personalkostnader	Not 6	-166 928	-164 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 420 979	-2 420 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 713 452</b>	<b>-6 473 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-846 976</b>	<b>-876 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 088	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 504	655
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-697 071	-782 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-687 479</b>	<b>-781 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 534 455</b>	<b>-1 658 176</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 534 455</b>	<b>-1 658 176</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	398 415 366	400 836 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 415 366</b>	<b>400 836 345</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	53 000	53 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 000</b>	<b>53 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>398 468 366</b>	<b>400 889 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 292	-2 350
Övriga fordringar	Not 13	242 684	244 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	374 516	314 730
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>618 492</b>	<b>557 144</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 939 011	2 351 469
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 939 011</b>	<b>2 351 469</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 557 503</b>	<b>2 908 613</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>402 025 869</b>	<b>403 797 958</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		329 025 000	329 025 000
Fond för yttre underhåll		2 590 000	1 981 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>331 615 000</b>	<b>331 006 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 012 864	-5 745 688
Årets resultat		-1 534 455	-1 658 176
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 547 319</b>	<b>-7 403 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>322 067 681</b>	<b>323 602 136</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 154 500	78 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 154 500</b>	<b>78 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. amortering och omförhandling av lån)	Not 16	52 495 500	300 000
Leverantörsskulder		134 703	208 826
Skatteskulder		165 360	165 360
Övriga skulder	Not 17	-9 827	28 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 017 952	842 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 803 687</b>	<b>1 545 822</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>402 025 869</b>	<b>403 797 958</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 534 455	-1 658 176
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 420 979	2 420 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>886 524</b>	<b>762 803</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-61 348	-112 963
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	62 366	192 921
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>887 542</b>	<b>842 761</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-300 000	-187 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-187 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>587 542</b>	<b>655 261</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 351 470</b>	<b>1 696 209</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 939 011</b>	<b>2 351 470</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 142 016	4 060 716
Hyror, förråd	16 680	19 820
Hyror, garage	1 290 480	1 290 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-324 659*	-388 403
Rabatter	-5 494	-28 388
Vattenavgifter	142 663	150 559
Elavgifter	318 207	323 959
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 579 893</b>	<b>5 428 663</b>

\*Ersättning för hyresbortfall garageplatser har skett från Klockhusparkens Samfällighetsförening under maj – dec 2021, 202 tkr. Se not 3.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	54 215	32 729
Fakturerade kostnader, inkasso	0	1 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	3
Övriga rörelseintäkter och andrahandsuthyrning*	232 374	134 174
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>286 583</b>	<b>168 771</b>

\*Inkluderar ersättning från Klockhusparkens Samfällighetsförening avseende hyresbortfall för garageintäkter maj – dec 2021, 202 tkr, se kostnad i not 2. År 2020 inkluderar utdelning SFF. År 2021 utgår ingen utdelning från SFF p.g.a. ersättning av hyresbortfall garageplatser.



#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-58 231	-120 838
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 680	-82 680
Samfällighetsavgifter	-1 293 600	-1 293 600
Försäkringspremier	-103 833	-96 690
Återbäring från Riksbyggen	7 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 839	0
Obligatoriska besiktningar	-4 765	-6 657
Bevakningskostnader	-10 880	-10 880
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 800
Förbrukningsmaterial	-20 865	-6 846
Förbrukningsinventarier	-13 416	0
Vatten	-160 994	-116 596
Fastighetsel	-841 262	-665 428
Uppvärmning*	-499 095	-502 887
Förvaltningsarvode drift	0	-5 094
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 111 361</b>	<b>-2 915 996</b>

\*205 tkr avser uppvärmning fastighet och 294 tkr avser bergvärmeanläggningen Klockhusparkens Samfällighetsförening.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-666 084	-625 930
IT-kostnader	-251 829	-240 579
Arvode, yrkesrevisor	-23 625	-23 625
Övriga försäljningskostnader	-7 215	-18 331
Övriga förvaltningskostnader	-8 790	-12 295
Kreditupplysningar	-2 178	-11 081
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 316	-32 729
Telefon och porto	-1 088	-929
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 300	-5 300
Bankkostnader	-1 750	-1 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 014 184</b>	<b>-972 548</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-118 750	-116 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 564	-9 150
Övriga personalkostnader	-250	0
Sociala kostnader	-39 364	-38 813
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-166 928</b>	<b>-164 163</b>



<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 420 979	-2 420 979
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 420 979</b>	<b>-2 420 979</b>

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 088	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 088</b>	<b>0</b>

<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	270
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	385
Övriga ränteintäkter	4 391	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 504</b>	<b>655</b>

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-695 472	-781 731
Övriga räntekostnader	-1 599	-849
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-697 071</b>	<b>-782 580</b>





## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	288 500 000	288 500 000
Mark	120 000 000	120 000 000
	<b>408 500 000</b>	<b>408 500 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>408 500 000</b>	<b>408 500 000</b>

## Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 663 655	-5 242 676
	<b>-7 663 655</b>	<b>-5 242 676</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 420 979	-2 420 979
	<b>-2 420 979</b>	<b>-2 420 979</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-10 084 634</b>	<b>-7 663 655</b>
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

**398 415 366**      **400 836 345**

## Varav

Byggnader	278 415 366	285 836 345
-----------	-------------	-------------

## Taxeringsvärden

Bostäder	176 000 000	176 000 000
----------	-------------	-------------

## Totalt taxeringsvärde

	<b>176 000 000</b>	<b>176 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>118 000 000</i>	<i>118 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>

## Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Garantikapital, 106 andelar i Riksbyggen Intresseförening á 500 kr	53 000	53 000
<b>Summa andelar i intresseförening</b>	<b>53 000</b>	<b>53 000</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9 102	3 370
Momsfordringar	47 778	0
Andra kortfristiga fordringar	81 500	137 090
Övriga kortfristiga fordringar	104 304	104 304
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>242 684</b>	<b>244 764</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 327	24 854
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 912	147 483
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 109	20 071
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 169	122 322
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>374 516</b>	<b>314 730</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 304 661	1 500 270
Transaktionskonto	1 634 350	851 199
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 939 011</b>	<b>2 351 469</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	78 650 000	78 950 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-52 345 500	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>26 154 500</b>	<b>78 650 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,55%	2022-09-28	26 003 500,00	0,00	150 000,00	25 853 500,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2022-09-30	26 492 000,00	0,00	0,00	26 492 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2025-09-30	26 454 500,00	0,00	150 000,00	26 304 500,00
<b>Summa</b>			<b>78 950 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>78 650 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår), -52 345 500 kr. Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18 trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera -150 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	2 350	0
Skuld för moms	-12 177	25 230
Avräkning hyror och avgifter	0	-180
Clearing, oidentifierad inbetalning	0	3 878
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-9 827</b>	<b>28 928</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	40 013	39 244
Upplupna räntekostnader	789	1 192
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 856	0
Upplupna elkostnader	295 532	174 680
Upplupna vattenavgifter	48 032	40 701
Upplupna värmekostnader	18 415	20 741
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	127 350	124 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 368	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	457 596	403 750
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 017 952</b>	<b>842 708</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	79 475 000	79 475 000

**Not Eventualförpliktelser**

Eventualförpliktelser mot Klockhusparkens samfällighetsförening*	32 655 211	32 987 293
--	------------	------------

\*Se också text i förvaltningsberättelsen sida 3.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mikael Petersson

\_\_\_\_\_  
Carin Jarvin

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Eriksson

\_\_\_\_\_  
Louise Griffin

\_\_\_\_\_  
Julie Sponar

\_\_\_\_\_  
Leif Rundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Henning Alesund  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557467806390





## Dokument

<p><b>231543 Årsredovisning 2021</b> Huvuddokument 20 sidor <i>Startades 2022-04-25 18:20:49 CEST (+0200) av Liza Malmqvist (LM)</i> <i>Färdigställt 2022-04-30 15:42:46 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Bilagor</b> Bilaga 1 7 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Liza Malmqvist (LM)</i></p>
---	--

## Initierare

<p>Liza Malmqvist (LM) Riksbyggen</p>
---

## Signerande parter

<p>Henning Alesund (HA)</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENNING ALESUND"</i> <i>Signerade 2022-04-26 13:21:10 CEST (+0200)</i></p>	<p>Mikael Petersson (MP)</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL PETERSSON"</i> <i>Signerade 2022-04-25 23:26:07 CEST (+0200)</i></p>
<p>Per Engzell (PE)</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"</i> <i>Signerade 2022-04-30 15:42:46 CEST (+0200)</i></p>	<p>Leif Rundgren (LR)</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF RUNDGREN"</i> <i>Signerade 2022-04-25 19:50:28 CEST (+0200)</i></p>
<p>Carin Jarvin (CJ)</p>	<p>Louise Griffin (LG)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557467806390



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Carin Lena Margareta Jarvin"  
Signerade 2022-04-25 21:08:29 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE GRIFFIN"  
Signerade 2022-04-25 19:12:11 CEST (+0200)*

Julie Sponar (JS)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JULIE SPONAR"  
Signerade 2022-04-25 19:22:29 CEST (+0200)*

Torbjörn Eriksson (TE)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORBJÖRN ERIKSSON"  
Signerade 2022-04-25 19:26:03 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Henning Alesund  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557467994680

## Dokument

Revisionsberättelse RB BRF Trädgården

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2022-04-26 17:46:34 CEST (+0200) av Liza*

*Malmqvist (LM)*

*Färdigställt 2022-04-30 15:44:17 CEST (+0200)*

## Initierare

Liza Malmqvist (LM)

Riksbyggen

## Signerande parter

Per Engzell (PE)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"*

*Signerade 2022-04-30 15:44:17 CEST (+0200)*

Henning Alesund (HA)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENNING ALESUND"*

*Signerade 2022-04-27 20:47:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

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

## Eventualförpliktelser

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

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

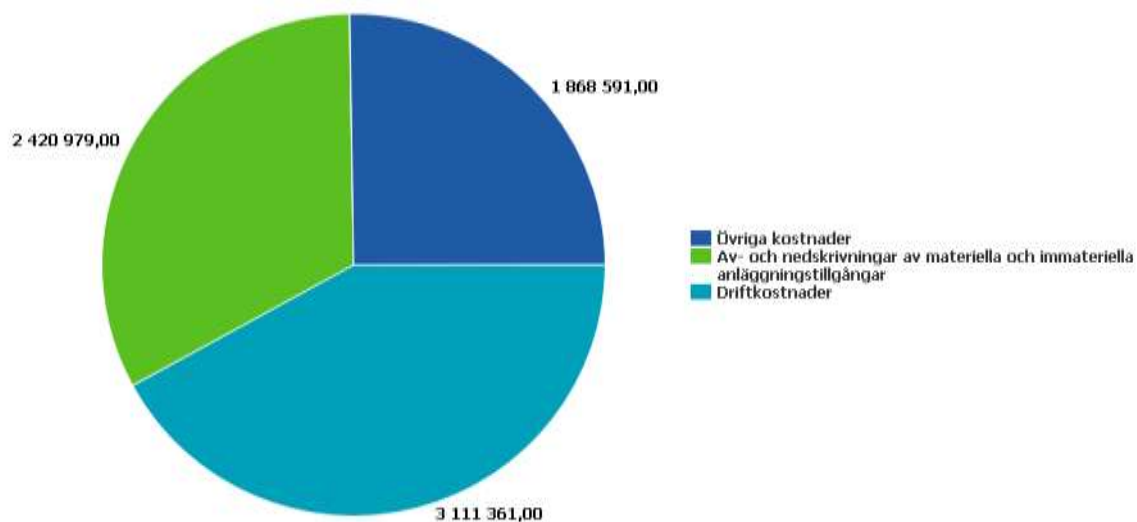
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

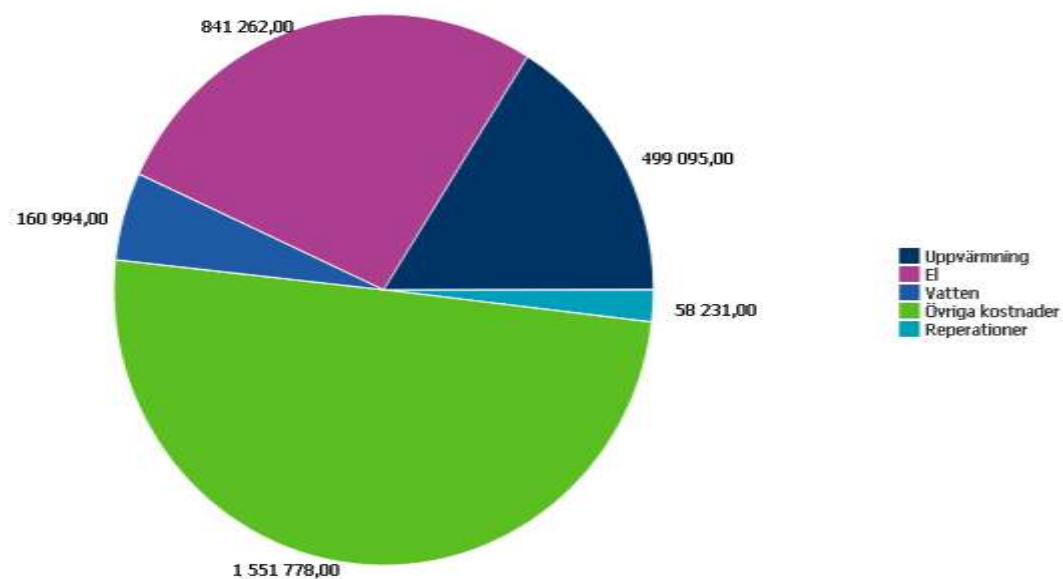
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 111 361	2 915 996
Övriga externa kostnader	1 014 184	972 548
Personalkostnader	166 928	164 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 420 979	2 420 979
Finansiella poster	687 479	781 925
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 400 931</b>	<b>7 255 611</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rabatt/återbäring från RB	-7 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	28 839	0
Inre skötsel/städ extra	0	5 094
Hissbesiktning	4 765	6 657
Bevakningskostnader	10 880	10 880
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 800
Rep bostäder utg för köpta tj	12 336	4 014
Rep lokaler utg för köpta tj	0	2 498
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 139	12 529
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2 980
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 950	13 966
Rep install utg för köpta tj Värme	2 075	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	7 355
Rep install utg för köpta tj El	4 069	16 230
Rep install utg för köpta tj Hissar	16 013	24 133
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 846	22 067
Rep huskropp utg för köpta tj	6 447	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 306	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 431	10 832
Rep markytor utg för köpta tj	619	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	543
Vattenskador	0	3 691
Fastighetsel	841 262	665 428
Uppvärmning	204 850	213 833
El	294 245	289 054
Vatten	160 994	116 596
Fastighetsförsäkring	103 833	96 690
Samfällighetsavgifter	1 293 600	1 293 600
Fastighetsskatt	82 680	82 680
Förbrukningsinventarier	13 416	4 239
Förbrukningsmaterial	20 865	2 607
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 111 361</b>	<b>2 915 996</b>



---

# RB BRF Trädgården i Beckombergl

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Trädgården i Beckombergl 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)

