

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Borgargården
Org nr: 716422-1793





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Borgargården
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Upplysning vid förlust

Årets resultat (-259 tkr) är bättre i jämförelse med föregående år (-475 tkr) och även bättre än budgeterat. Det beror främst på en justerad tidsplan avseende underhållsåtgärder vilket inneburit en lägre kostnad än planerat. Föreningen gör ett bokföringsmässigt underskott där majoritet kan härledas till höga avskrivningskostnader. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet 811 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För att säkra en ekonomisk hållbarhet på längre sikt har styrelsen efter budgetarbetet tagit beslut om att höja driftavgifterna med 6% från och med 2025-01-01.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:5 1 och 2 i Nacka kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 70 lägenheter. Inflyttning skedde under våren 2002. Fastighetens adress är Buddes gränd 9, 10, 12, Järila gårdsväg 36, 38, Hebbes gränd 2, 12 samt Gustaf de Laval's väg 9.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade Folksam (Rb försäkring). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Varje lägenhet har två andelstal. Ett andelstal avser lägenhetens del av drift och underhållskostnader och ett andelstal avser kapitalkostnader/kapitalutgifter (räntor och amortering). Andelstalet för drift och underhåll motsvarar det andelstal som angivits i den ekonomiska planen. Varje lägenhetsinnehavare har haft möjlighet att göra en extra kapitalinsats i syfte att påverka andelstalet för kapitalkostnader. Av detta skäl varierar andelstalet för kapitalkostnaderna väsentligt, även mellan i övrigt likvärdiga lägenheter då andelstalet speglar den kapitalinsats som gjorts. Varje år görs avstämning av kapitalkostnader/kapitalutgifter (räntor och amortering) tillsammans med kapitalavgiften, innebärande att det uppstår en skuld eller fordran. För verksamhetsåret 2023 uppstod en skuld på 186 037 kr som kommer att regleras under 2025 med berörda medlemmar. För verksamhetsåret 2024 har föreningen en skuld på motsvarande 96 679 kr som kommer att regleras 2025. Föreningen har under räkenskapsåret initierat ett ytterligare tillfälle för medlemmar att utföra kapitaltillskott, där medlemmar utfört ett kapitaltillskott om 327863 kr.

Årets skuld har uppkommit genom:

Inbetalda kapitalavgifter	1 071 144 kr
Avgår räntor	674 465 kr
Avgår amortering	<u>300 000 kr</u>
Skulder att reglera 2024	96 679kr

Skuld att reglera 2023 186 037kr



Lägenhetsfördelning

2 r.o.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
5	19	29	14	2	1	70

Total tomtarea 7 155 m²

Bostäder bostadsrätt 5 724 m²

Årets taxeringsvärde 174 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 174 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Nacka hisservice	Hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel-Tv
Telenor AB	Bredband och IP-telefoni
Boo Energi	El
Nacka Energi	El
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Elis Textil Service AB	Entrémattor
Söder om Söder	Trapphusstädning
Telia	Telefon i hissar och larm till undercentral
Järla Sjö Samfällighetsförening	Vatten och vår andel i samfälligheten
Habitek	Snöröjning
Habitek	Trädgårdsskötsel
Chemiclean	Service avgasare i UC
Södertörns plåt	Takskottning
3 Hi3G Access AB	Mobilt bredband passersystem
Telavox AB	IP-telefoni för passersystem
Dimson	Värmekabelanläggning, tak
Propeye Technology AB	IMD EI
Nordea	Banktjänster

Föreningen är delaktig i Järla sjö samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar tre gemensamhetsanläggningar som omfattar markytor, förråd, garage, p-platser och återvinnings-anläggning.

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 275 tkr och planerat underhåll för 324 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. Planen uppdaterades juni 2024 och visar på ett underhållsbehov på 6 551 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 655 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 224 tkr i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning balkongräcken och skärmtak	2009
Stamspolning	2014
Obligatorisk ventilationskontroll	2015
Åtgärder efter ventilationskontroll	2016
Byte virke samt målning på gårdarna	2017
Rekonditionering av värmesystem	2018
Låssystem	2019
Installation utrustning värmesystem	2019
Stamspolning	2020
Värmeanläggning tak	2021
Obligatorisk ventilationskontroll	2021
Byte pergola två altaner	2021
Byte av två skärmväggar	2021
Översyn tak	2021
Anläggning kullersten	2021
Målning/renovering balkongräcken & skärmtak	2022
Värmeanläggning tak	2022
Ventilationsarbete, byte av befintlig utrustning	2022
Byte av passersystem	2022
Målning av förrådsdörrar/fasader, plank, bänkar, soprum v.gården	2023
Modernisering av hiss	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte LED i trapphusen	127 159
Markytor, stenläggning	100 000
Uppgradering hiss	70 125
Förfrågningsunderlag undercentral	27 000

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Reparation utrustning styr- och övervakning undercentral	2025
Målning entrépartier och dörrar stål/aluminium	2025
Stamspolning	2025
Renovering hiss	2025
Målning yttertak plåt	2026
Byte termostadventiler	2026
Byte värmekabel yttertak	2026
Byte kanalfläktar	2026
Renovering en hiss	2027
Renovering en hiss	2028
OVK-besiktning frånluft	2028
Rensning ventilationskanal frånluft	2028
Renovering hiss	2029
Fasadrenovering	2030
Byte hängrännor och stuprännor	2030
Målning trapphus	2030
Byte/renovering golv trapphus	2031
Renovering nos balkongplattor	2031
Byte hydraulcylindrar hissar	2031

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krister Torssell	Ordförande	2025
Torsten Andersson	Sekreterare	2026
Sofia Liberg	Vice ordförande	2025
Sven Eriksson	Ledamot	2025
Marie-Louise Nord	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Johansson	Suppleant	2025
Henrik Ygge	Suppleant	2025
Jennie Eliases	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Hammar	Auktoriserad revisor	2025
Per Stadig	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Inge Axenfalk		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Gåhlin		2025
Pontus Henningson		2025

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift består av en driftavgift och en kapitalavgift. *Observera att det på månadsavin står årsavgift och kapitalavgift. I detta fall (månadsavin) avses årsavgift = driftavgift.*

Föreningens totala årliga avgifter höjdes 2024 då driftavgiften ökade med 3% och kapitalavgiften ökade med 28%. Dock höjdes inte den månatliga kapitalavgiften från 2024-01-01 då en höjning på 73,5% genomfördes 2023-05-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja driftavgiften med 6,0 % och kapitalavgiften med 25 % från och med 2025-01-01. Höjningen av kapitalavgiften beror på ökade räntekostnader för lån som ska omsättas under 2025. Ett av föreningens lån har under 2024 haft en ränta på 0,77%.

I begreppet årsavgift ingår inte avgifter för bredband, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 131	4 849	4 385	4 328	4 577
Rörelsens intäkter	5 189	4 888	4 385	4 328	4 650
Resultat efter finansiella poster*	-259	-475	-1 395	-266	231
Årets resultat	-259	-475	-1 395	-266	231
Resultat exkl avskrivningar	811	594	-325	803	1 319
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-714	-917	-1 662	-421	95
Balansomslutning	129 514	130 781	130 407	132 176	132 578
Årets kassaflöde	-289	1 607	-710	266	809
Soliditet %*	76	75	75	75	75
Likviditet %	18	29	38	44	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	100	100	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	893	843	763	753	797
Driftkostnader kr/kvm	558	537	658	483	365
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	501	441	416	418	355
Energikostnad kr/kvm*	234	233	204	187	178
Underhållsfond kr/kvm	1 850	1 641	1 473	1 482	1 333
Reservering till underhållsfond kr/kvm	266	264	234	214	214
Sparande kr/kvm*	198	200	186	205	241
Ränta kr/kvm	118	88	41	46	53
Skuldsättning kr/kvm*	5 271	5 444	5 497	5 549	5 610
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 271	5 444	5 497	5 549	5 610
Räntekänslighet %*	5,9	6,5	7,2	7,4	7,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Observera att benämningen årsavgift i detta fall (nyckeltalen) avser driftavgift och kapitalavgift.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. Observera att benämningen årsavgift i detta fall (nyckeltalen) avser driftavgift och kapitalavgift.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Observera att detta är ett snitt på samtliga kvadratmeter total intäktsyta. Brf Borgargården har inga andra intäktsytor än bostadsrätter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Observera att detta är ett snitt på samtliga kvadratmeter (5725) bostadsrätter i Brf Borgargården. Bostadsrätt där kapitaltillskott är gjort med 100% är skulden 0 kr. Bostadsrätt där kapitaltillskott är gjort med 50% varierar skulden mellan 3600 - 4300 kr/kvm. Bostadsrätt där inget kapitaltillskott är gjort varierar skulden mellan 7500 - 9000 kr/kvm.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	98 506 141	9 393 204	-9 139 754	-475 480
Disposition enl. årsstämmobeslut			-475 480	475 480
Reservering underhållsfond		1 525 000	-1 525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-324 284	324 284	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	327 863			
Årets resultat				-258 557
Vid årets slut	98 834 004	10 593 920	-10 815 950	-258 557

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Disposition	1 000 000
Balanserat resultat	-9 615 234
Årets resultat	-258 557
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 284
Summa	-10 074 507

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 074 507**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 130 767	4 849 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 256	38 899
Summa rörelseintäkter		5 189 023	4 888 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 194 791	-3 074 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 835	-711 821
Personalkostnader	Not 6	-113 633	-103 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 069 556	-1 069 556
Summa rörelsekostnader		-4 875 814	-4 958 950
Rörelseresultat		313 208	-70 621
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	102 724	79 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-674 489	-506 211
Summa finansiella poster		-571 765	-404 859
Resultat efter finansiella poster		-258 557	-475 480
Årets resultat		-258 557	-475 480

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	122 754 873	123 824 429
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 754 873	123 824 429
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 090 000	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		123 844 873	124 914 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		59	59
Övriga fordringar	Not 13	117 805	115 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	422 878	333 136
Summa kortfristiga fordringar		540 742	448 632
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 128 623	5 417 608
Summa kassa och bank		5 128 623	5 417 608
Summa omsättningstillgångar		5 669 365	5 866 240
Summa tillgångar		129 514 237	130 780 669

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 834 004	98 506 141
Fond för yttre underhåll		10 593 920	9 393 204
Summa bundet eget kapital		109 427 924	107 899 345
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 000 000	1 000 000
Balanserat resultat		-11 815 950	-10 139 754
Årets resultat		-258 557	-475 480
Summa fritt eget kapital		-11 074 507	-9 615 234
Summa eget kapital		98 353 417	98 284 111
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	12 423 000
Summa långfristiga skulder		0	12 423 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 848 614	18 745 041
Leverantörsskulder		365 758	409 601
Skatteskulder		138 559	12 934
Övriga skulder	Not 17	283 102	186 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	524 787	719 775
Summa kortfristiga skulder		31 160 820	20 073 558
Summa eget kapital och skulder		129 514 237	130 780 669

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	313 208	-70 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 069 556	1 069 556
	1 382 764	998 935
Erhållen ränta	102 724	101 352
Erlagd ränta	-670 186	-491 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	815 302	609 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-92 109	163 612
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-20 614	114 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 579	887 104
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 319 427	-300 000
Upptagna lån	0	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	327 863	1 019 427
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-991 564	719 427
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-288 985	1 606 531
Likvida medel vid årets början	5 417 608	3 811 077
Likvida medel vid årets slut	5 128 623	5 417 608
Kassa och Bank BR	5 128 623	5 417 608



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 994 249	4 708 065
Bredbandsavgifter	119 280	119 280
Övriga ersättningar	17 238	22 085
Summa nettoomsättning	5 130 767	4 849 430

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	50 383	25 412
Övriga rörelseintäkter	7 873	13 487
Summa övriga rörelseintäkter	58 256	38 899

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-324 284	-549 175
Reparationer	-275 160	-247 423
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-236 894	-111 230
Samfällighetsavgifter	-347 973	-251 904
Försäkringspremier	-106 786	-89 864
Kabel/digital-TV & bredband (exkl bredband för 2023)	-160 028	-38 455
Återbäring från Riksbyggen	500	5 200
Serviceavtal	-14 369	-15 975
Obligatoriska besiktningar	-32 201	-15 600
Snö- och halkbekämpning	-46 019	-51 965
Förbrukningsinventarier	-4 414	-4 906
Vatten	-340 177	-402 008
Fastighetsel	-189 721	-195 558
Uppvärmning	-808 192	-733 510
Sophantering och återvinning	-88 782	-101 605
Förvaltningsarvode drift	-220 291	-270 236
Summa driftskostnader	-3 194 791	-3 074 214

* Kabel/digital-TV & bredband, I bokföringen har kabel/digital-TV slagits ihop med IT-kostnader (bredbandskostnad) och bokats som driftskostnader, därav blir jämförelsen lite missvisande i jämförelsen åren i mellan.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-301 162	-369 750
IT-kostnader (exkl. bredband 2024)	-6 165	-118 800
Arvode, yrkesrevisorer	-43 500	-38 000
Övriga förvaltningskostnader	-87 907	-39 197
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 398	-25 851
Telefon och porto	-11 045	-25 528
Medlems- och föreningsavgifter	-3 500	-1 750
Köpta tjänster	-4 807	-1 663
Konsultarvoden	0	-15 069
Bankkostnader	-3 763	-4 781
Övriga externa kostnader	-20 588	-71 379
Summa övriga externa kostnader	-497 835	-711 821

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 040	-4 000
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 626	-5 441
Pensionskostnader	-215	-171
Sociala kostnader	-26 552	-19 447
Summa personalkostnader	-113 633	-103 359

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 069 556	-1 069 556
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 069 556	-1 069 556

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	21 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	21 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	100 356	77 927
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 368	1 592
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102 724	79 552

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-674 465	-505 461
Övriga räntekostnader	-24	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-674 489	-506 211

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	119 337 430	119 337 430
Byggnadsinventarier	96 332	96 332
Mark	17 900 000	17 900 000
Anslutningsavgifter	184 275	184 275
	137 518 037	137 518 037
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 518 037	137 518 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 509 333	-12 439 777
Anslutningsavgifter	-184 275	-184 275
	-13 693 608	-12 624 052
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 069 556	-1 069 556
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
	-1 069 556	-1 069 556
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 763 164	-13 693 608
Restvärde enligt plan vid årets slut	122 754 873	123 824 429
Varav		
Byggnader	105 924 429	105 924 429
Mark	17 900 000	17 900 000
Anslutningsavgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	174 000 000	174 000 000
Totalt taxeringsvärde	174 000 000	174 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 000 000</i>	<i>109 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 090 000	1 090 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 090 000	1 090 000

2 180 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	117 805	115 437
Summa övriga fordringar	117 805	115 437

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	119 601	106 786
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 417	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 471	29 700
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	29 700	5 051
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 910	191 599
Förutbetald samfällighetsavgift	189 779	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 878	333 136

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	4 447 825	3 046 669
Transaktionskonto	680 797	2 368 938
Summa kassa och bank	5 128 623	5 417 608

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 176 477	31 168 041
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 176 477	-18 745 041
Långfristig skuld vid årets slut	0	12 423 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,06%	2024-03-18	10 069 772,00	-9 050 345,00	1 019 427,00	0,00
NORDEA	0,77%	2024-06-19	8 525 269,00	-8 450 269,00	75 000,00	0,00
NORDEA	4,06%	2025-03-18	0,00	9 050 345,00	0,00	9 050 345,00
NORDEA	3,69%	2025-06-19	0,00	8 450 269,00	75 000,00	8 375 269,00
NORDEA	0,77%	2025-03-19	12 573 000,00	0,00	150 000,00	12 423 000,00
Summa			31 168 041,00	0,00	1 319 427,00	29 848 614,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 300 000 kr årligen.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har i avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år. Kapitaltillskott har gjorts med 327 863 kr årsskiftet 2024. Amortering med motsvarande belopp kommer att göras när föreningens lån villkorsändras 2025-03-18.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	282 716	186 037
Skuld sociala avgifter och skatter	386	171
Summa övriga skulder	283 102	186 207

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 611	0
Upplupna räntekostnader	47 238	42 935
Upplupna driftskostnader	0	30 742
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 586
Upplupna elkostnader	15 229	30 116
Upplupna vattenavgifter	13 828	0
Upplupna värmekostnader	101 224	108 075
Upplupna revisionsarvoden	38 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	78 329	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	36 308
Beräknat förvaltningsarvode	0	9 138
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 328	417 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 787	719 775

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Krister Torssell

Torsten Andersson

Sofia Liberg

Sven Eriksson

Marie-Louise Nord

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Per Stadig
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557545308254

Document

Årsredovisning 2024 - RB Brf Borgargården
Main document
23 pages
Initiated on 2025-04-28 10:08:01 CEST (+0200) by Jennie Eliases (JE)
Finalised on 2025-04-29 13:44:09 CEST (+0200)

Initiator

Jennie Eliases (JE)
Riksbyggen
jennie.eliasen@riksbyggen.se

Signatories

Sven Eriksson (SE)
sven.l.eriksson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SVEN ERIKSSON"
Signed 2025-04-28 12:29:01 CEST (+0200)

Krister Torssell (KT)
krister.d.torssell@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KRISTER TORSELL"
Signed 2025-04-28 12:25:19 CEST (+0200)

Sofia Liberg (SL)
liberg66@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SOFIA LIBERG"
Signed 2025-04-28 18:28:08 CEST (+0200)

Torsten Andersson (TA)
torstena@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Torsten Ingvar Andersson"
Signed 2025-04-28 13:56:45 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545308254

Marie-Louise Nord (MN)

marie-louise.nord@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIE-LOUISE NORD"

Signed 2025-04-29 09:52:15 CEST (+0200)

Per Hammar (PH)

KPMG

per.hammar@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PER G HAMMAR"

Signed 2025-04-29 13:44:09 CEST (+0200)

Per Stadig (PS)

per.stadig@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER STADIG"

Signed 2025-04-29 10:36:16 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården, org. nr 716422-1793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården för år 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Borgargården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala och Nacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Per Stadig
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557545306169

Document

Revisionsberättelse 2024

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-28 09:47:09 CEST (+0200) by Jennie

Eliases (JE)

Finalised on 2025-04-29 13:45:55 CEST (+0200)

Initiator

Jennie Eliases (JE)

Riksbyggen

jennie.eliasen@riksbyggen.se

Signatories

Per Hammar (PH)

KPMG

per.hammar@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PER G HAMMAR"

Signed 2025-04-29 13:45:55 CEST (+0200)

Per Stadig (PS)

per.stadig@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER STADIG"

Signed 2025-04-28 20:29:37 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Borgargården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Borgargården 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

