

# Årsredovisning

RB BRF Granngården i  
Beckomberga  
Org nr: 769625-6564

2020-01-01 – 2020-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Granngården i Beckomberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 136% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 535 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Parkträdet 7 i Stockholms kommun. Riksbyggen har utfört ombyggnad av en tidigare sjukhusbyggnad, Stora Manns, till ett flerbostadshus innehållande 89 lägenheter. Fastigheternas adresser är Follingbogatan 6, 8, 12, 14, 16 och Styresman Sanders väg 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och interna revisorer.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	32	41	10	3	89

### Dessutom tillkommer:

Förråd	Garageplatser	Mc-platser	Föreningslokal	Bastu
14	78	3	1	1



Total tomtarea 10 442 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 7 516 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 177 431 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 177 431 000 kr  
Taxeringsvärde del av garage (117/500) 6 084 000 kr

(Totalt taxeringsvärde garage Samfälligheten 26 000 000, fg år 26 000 000)

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. På grund av Coronapandemin har Riksbyggens styrelse beslutat om att ingen utdelning utgår för år 2020.

#### Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Telia Sonera Sverige AB	Bredband/Bredbandstelefon
Stockholm Exergi (Fd Fortum)	Värme
Luleå Energi AB/Ellevio	El

Föreningen är delaktig i Klockhusparkens samfällighetsförening. Föreningens andel är 23,4%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, GA:1, som omfattar 6 st fastigheter. I gemensamhetsanläggningen ingår garageanläggning, bergvärmeanläggning, gård, miljöhus, vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, kulvert samt två övernattningslägenheter. Parkeringsplatserna har hyrts ut genom Riksbyggen till de inflyttade boende i RB Brf Grangården från och med 1 juli 2016. Samfällighetsföreningen togs i drift under februari månad 2017.

Klockhusparkens Samfällighetsförening har upptagit lån om 33 375 tkr (f.n. 32 987 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.

#### 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 135 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt stadgarna med 720 tkr.

Efter senaste stämman 2020-06-09 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Fiskaare	Ordförande	2021
Andreas Korpelin Lindqvist	Sekreterare	2021
Rebecka Persson	Vice ordförande	2021
Gustav Ågermo	Ledamot	2022
Bo Rosell	Ledamot	2022
Linn Jansson	Ledamot	2021
Leif Rundgren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Izabella Kuzio	Suppleant	2021
Kerstin Engquist	Suppleant	2021
Alva Larsson*	Suppleant Riksbyggen	

\*Ersatte Åsa Lindqvist under september 2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Stefka Dabijeva	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Karin Thelenius	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Marie Ramse, sammankallande	Stämman
Pia Gustafsson	Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt det långsiktiga arbetet med att etablera en tillräcklig nivå på medlemmarnas avgifter för att, förutom de löpande kostnaderna, också täcka planerat underhåll och amorteringar på längre sikt.

Föreningens intäkter (huvudsakligen medlemsavgifter) har varit för låga för att över tid kunna klara de förväntade kostnaderna för vår fastighet. Dessutom har vi, liksom många andra nya brf-föreningar, en relativt sett hög belåning.

För att skapa en förutsägbarhet för den boendes kostnader och minska riskerna för stora höjningar av avgiften enstaka år, har styrelsen under flera års tid stegvis höjt avgiften. Även för nästa år 2021, har styrelsen beslutat om en höjning på 4%. Vi har då uppnått en nivå som klarar fastighetens kostnader under ett normalår och vårt intäktsmål är uppfyllt.

Under verksamhetsåret har ett av föreningens lån förfallit och villkoren omförhandlats. Lånet på drygt 24 mkr har bundits på 5 år med en ränta på 0,786%, vilket är mer än 1% lägre än tidigare. Utöver gällande amorteringsplan har en punktamortering på 750 tkr genomförts. Föreningens belåning är nu lägre än 10tkr/kvm.

Sammantaget innebär dessa åtgärder att det överskott som genereras detta år förstärker vår ekonomi, utrymme för kostnadsökningar och framtida amorteringar finns, samtidigt som risken för stora avgiftshöjningar minskar. En väsentlig händelse under året är den 5-åriga garantibesiktning som bara delvis genomförts då besiktning av lägenheterna skjutits fram till mars 2021. Detta på grund av den pågående Coronapandemin. Arbetet med besiktning och följande åtgärder skall slutföras under 2021.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten med mera som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten med mera när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas med mera som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har under våren börjat avisera momspåslag på sina IMD avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerera in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmissigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sätt bör vara lika stor som den utgående momsen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 551 kr/m<sup>2</sup>/år.

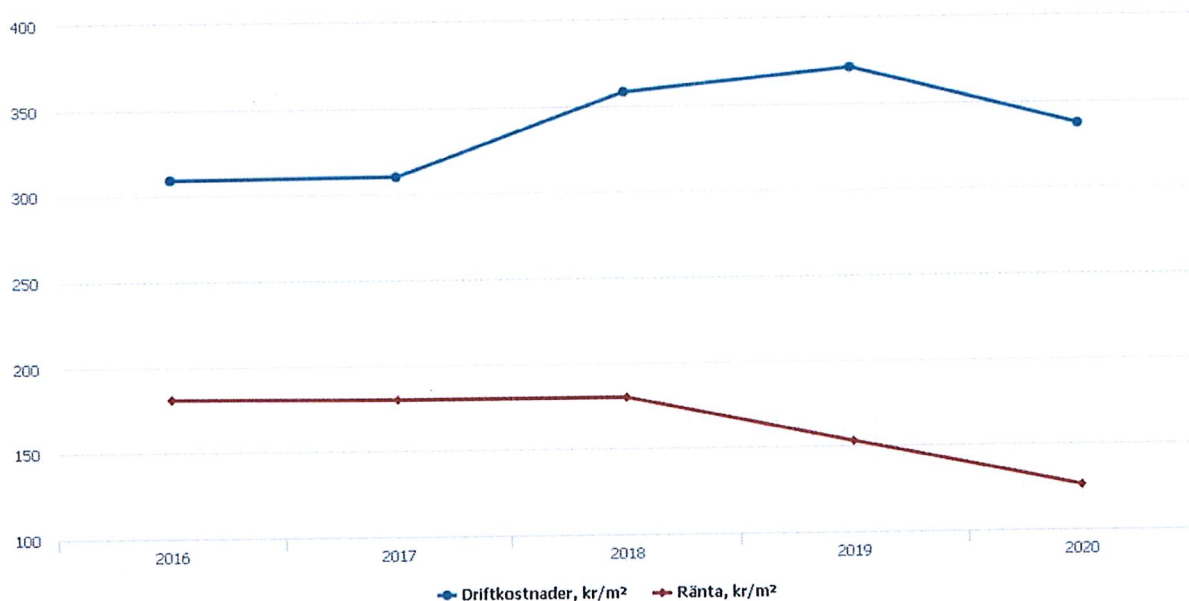
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 473	5 318	5 131	4 967	4 101
Resultat efter finansiella poster	-672	-1 271	-1 576	-1 147	-1 916
Årets resultat	-672	-1 271	-1 576	-1 147	-1 916
Resultat exklusive avskrivningar	1 535	936	630	1 059	290
Balansomslutning	384 311	385 685	387 681	390 832	423 879
Soliditet %	81	81	80	80	74
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10*	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	175	136	127	210	101
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	551	525	505	495	493
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	337	371	358	310	309
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	126	153	180	180	181
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 702	9 813	9 922	10 033	10 139

\*Påverkas negativt då god redovisningssed säger att lån som omsätts under nästkommande verksamhetsår skall redovisas som kortfristig skuld.



**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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	316 750 000		2 917 250	-7 627 886	-1 270 696
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 270 696	1 270 696
Reservering underhållsfond			720 000	-720 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					-671 727
<b>Vid årets slut</b>	<b>316 750 000</b>	<b>0</b>	<b>3 637 250</b>	<b>-9 618 582</b>	<b>-671 727</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 898 582
Årets resultat	-671 727
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-720 000
<b>Summa</b>	<b>-10 290 309</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 10 290 309**

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

*M*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 472 985	5 318 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 172	142 990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 650 157</b>	<b>5 461 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 531 198	-2 786 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 668	-489 270
Personalkostnader	Not 6	-103 114	-101 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 206 244	-2 206 244
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 380 225</b>	<b>-5 583 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>269 932</b>	<b>-122 942</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 272
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 811	2 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-944 470	-1 154 733
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-941 659</b>	<b>-1 147 753</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-671 727</b>	<b>-1 270 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-671 727</b>	<b>-1 270 696</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	381 782 729	383 988 973
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>381 782 729</b>	<b>383 988 973</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	44 500	44 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 500</b>	<b>44 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>381 827 229</b>	<b>384 033 473</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	560	6 607
Övriga fordringar	Not 14	117 019	121 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	110 528	103 625
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>228 107</b>	<b>231 954</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 255 604	1 419 115
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 255 604</b>	<b>1 419 115</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 483 710</b>	<b>1 651 069</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>384 310 939</b>	<b>385 684 542</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	316 750 000	316 750 000	
Fond för yttre underhåll	3 637 250	2 917 250	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>320 387 250</b>	<b>319 667 250</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 618 582	-7 627 886	
Årets resultat	-671 727	-1 270 696	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 290 309</b>	<b>-8 898 582</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>310 096 941</b>	<b>310 768 668</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 061 253	73 699 458
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 061 253</b>	<b>73 699 458</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 862 199	52 780
Leverantörsskulder	Not 18	185 790	175 075
Skatteskulder	Not 19	130 256	118 400
Övriga skulder	Not 20	41 217	1 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	933 283	868 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 152 745</b>	<b>1 216 416</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>384 310 939</b>	<b>385 684 542</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-671 727	-1 270 696
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 206 244	2 206 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 534 517</b>	<b>935 549</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 847	111 635
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	126 910	96 114
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>130 757</b>	<b>1 143 298</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-828 786	-821 590
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-828 786</b>	<b>-821 590</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>836 488</b>	<b>321 708</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 419 114</b>	<b>1 097 406</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 255 603</b>	<b>1 419 114</b>
<b>Uppllysning 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 (K2).

### 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 143 720	3 946 440
Hyror, lokaler	54 060	51 810
Hyror, garage	956 689	960 046
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 300	-130
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-79 923	-79 273
Vattenavgifter	144 059	158 926
Elavgifter	258 680	280 208
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 472 985</b>	<b>5 318 027</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar – Pant- och överlåtelseavgifter	36 893	12 246
Inkasso	1 080	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter – Inkl. beräknad utdelning Klockhusparkens Sff	139 202	128 764
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>177 172</b>	<b>142 990</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-135 093	-79 633
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 150	-80 550
Samfällighetsavgifter - Garage	-952 200	-952 200
Försäkringspremier	-102 125	-83 954
Kabel- och digital-TV	-10 671	-10 680
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 986	0
Obligatoriska besiktningar – Obligatorisk ventilationskontroll, hiss	-11 571	-80 596
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 600	0
Förbrukningsinventarier	-9 518	-11 380
Vatten	-137 101	-301 687
Fastighetsel	-537 249	-670 307
Uppvärmning*	-529 193	-520 321
Förvaltningsarvode drift	-2 744	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 531 198</b>	<b>-2 786 608</b>

\*Inkluderar föreningens uppvärmningskostnader (243 tkr) samt föreningens del av kostnad avseende bergvärmeanläggningen i Samfälligheten (286 tkr).

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-431 378	-428 198
IT-kostnader – Tv/Bredband	-11 505	-10 680
Arvode, yrkesrevisorer	-22 625	-22 625
Övriga försäljningskostnader – påminnelseavgifter	-3 600	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 148	-2 457
Kreditupplysningar	-9 156	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 959	-12 246
Porttelefon	-3 682	-4 274
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-75	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 450	-4 450
Bankkostnader	-2 090	-2 090
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-539 668</b>	<b>-489 270</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-75 001
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-4 200
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-21 814	-22 636
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-103 114</b>	<b>-101 837</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 206 244	-2 206 244
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 206 244</b>	<b>-2 206 244</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Riksbyggens andelsutdelning	0	4 272
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>4 272</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 743	2 580
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	127
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 811</b>	<b>2 707</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-943 788	-1 154 218
Övriga räntekostnader	-682	-515
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-944 470</b>	<b>-1 154 733</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	262 726 909	262 726 909
Mark	130 273 091	130 273 091
	<b>393 000 000</b>	<b>393 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-9 011 027	-6 804 783
	<b>-9 011 027</b>	<b>-6 804 783</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 206 244	-2 206 244
	<b>-2 206 244</b>	<b>-2 206 244</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-11 217 271</b>	<b>-9 011 027</b>
--	--------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>381 782 729</b>	<b>383 988 973</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	251 509 638	253 715 882
Mark	130 273 091	130 273 091

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>177 431 000</b>	<b>177 431 000</b>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<b>113 255 000</b>	<b>113 255 000</b>
--	--------------------	--------------------

varav mark

	<b>64 176 000</b>	<b>64 176 000</b>
--	-------------------	-------------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	177 000 000	177 000 000
Lokaler	431 000	431 000

19

<b>Not 12 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Riksbyggen garantikapital, 89 st á 500 kr	44 500	44 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>44 500</b>	<b>44 500</b>

<b>Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	560	6 607
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>560</b>	<b>6 607</b>

<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	1 114	978
Momsfordringar	39 153	0
Andra kortfristiga fordringar – Beräknad utdelning Klockhusparkens Sff	76 752	120 744
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>117 019</b>	<b>121 722</b>

<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	26 789	21 758
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 350	81 867
Förutbetalda räntekostnader	4 389	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>110 528</b>	<b>103 625</b>

<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Sparkonto - SBAB	917 131	914 387
Transaktionskonto - Swedbank	1 338 473	504 727
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 255 604</b>	<b>1 419 115</b>

<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	72 923 452	73 752 238
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 777 825	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 374	-52 780
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 061 253</b>	<b>73 699 458</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

19

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,92%	2021-11-25	23 833 408,00	0,00	26 394,00	23 807 014,00
SWEDBANK	1,01%	2024-12-20	24 584 415,00	0,00	26 000,00	24 558 415,00
SWEDBANK	0,79%	2025-10-24	25 334 415,00	0,00	776 392,00	24 558 023,00
<b>Summa</b>			<b>73 752 238,00</b>	<b>0,00</b>	<b>828 786,00</b>	<b>72 923 452,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 84 374 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under 2021 (nästkommande verksamhetsår). Dessa redovisas som kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	185 790	175 075
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>185 790</b>	<b>175 075</b>

#### Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	130 256	118 400
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>130 256</b>	<b>118 400</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	41 217	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 420
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>41 217</b>	<b>1 420</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 199	21 199
Upplupna räntekostnader	0	1 499
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	46 685	2 369
Upplupna elkostnader	162 071	149 880
Upplupna vattenavgifter	42 889	64 149
Upplupna värmekostnader	25 870	21 557
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	80 300	80 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 350	92 142
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	450 919	411 646
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>933 283</b>	<b>868 741</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	76 250 000	76 250 000

<b>Not Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser mot Klockhusparkens Samfällighetsförening, (se också text i förvaltningsberättelsen sid. 3)	32 987 293	33 375 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

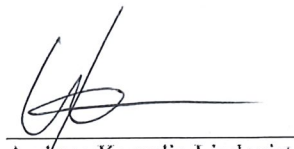
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.




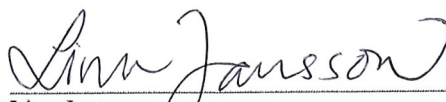
Styrelsens underskrifter

Öarna 2021-03-23  
Ort och datum


  
Anders Fiskaare

  
Andreas Korpelin Lindqvist

  
Rebecka Persson

  
Linn Jansson

  
Gustav Ågermo

  
Bo Rosell

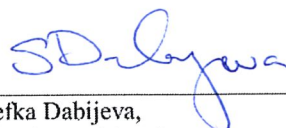
  
Leif Rundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-09

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell,  
Auktoriserad revisor



Stefka Dabijeva,  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Granngården i Beckomberga, org.nr 769625-6564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Granngården i Beckomberga för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 revisionsd 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 Granngården i Beckomberga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2021-04-09

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Stefka Dabijeva  
Revisor

---

# 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. Riksbyggen 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 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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

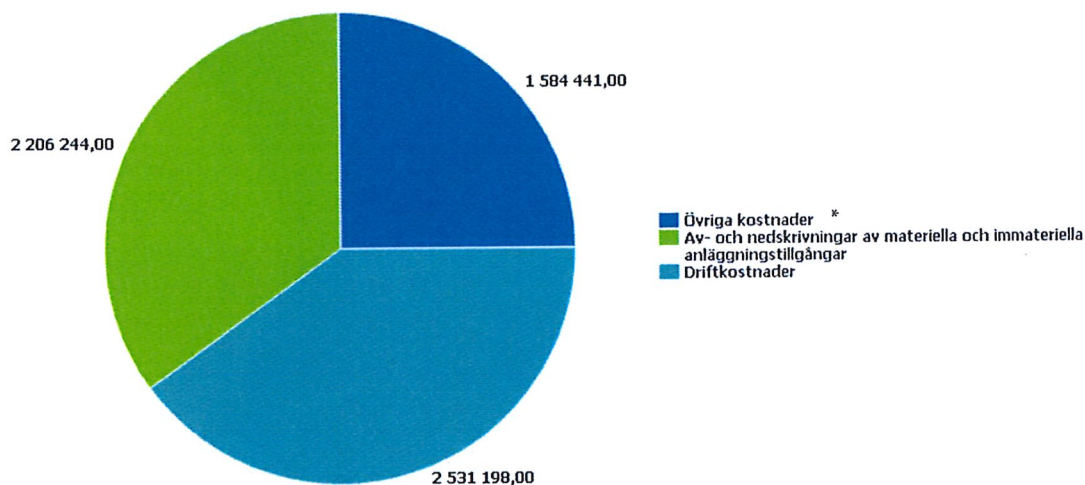
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 531 198	2 786 608
Övriga externa kostnader	539 668	489 270
Personalkostnader	103 114	101 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 206 244	2 206 244
Finansiella poster	941 659	1 147 753
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 321 884</b>	<b>6 731 712</b>

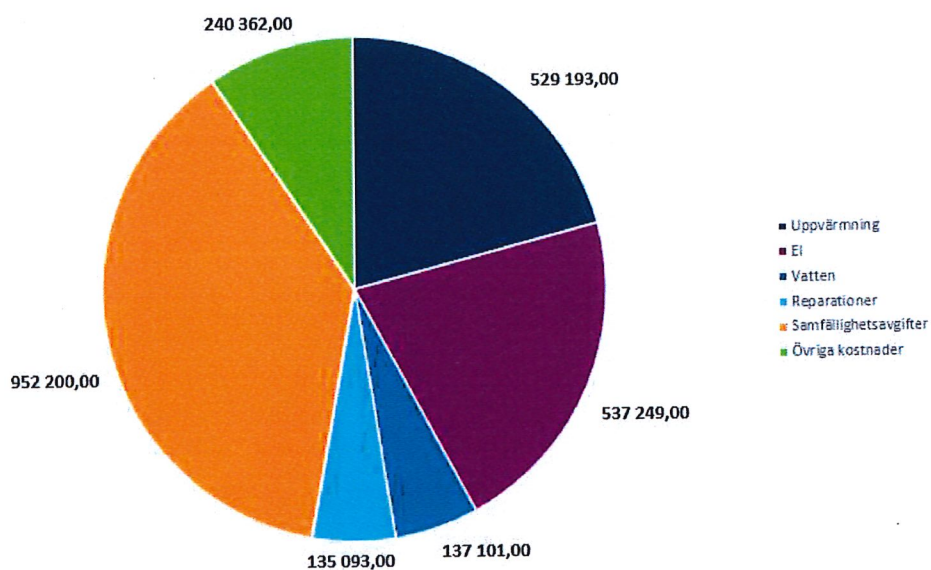


\*Avser Övriga externa kostnader, Personalkostnader och Finansiella poster.



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Rabatt/återbäring från RB	0	-4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	31 986	0
Inre skötsel/städ extra	2 744	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	60 000
Hissbesiktning	11 571	20 596
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 600	0
Rep bostäder köpta tjänster	14 455	9 094
Rep, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	9 193	5 226
Rep installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 968	2 369
Rep installationer köpta tjänster Ventilation	2 519	12 363
Rep installationer köpta tjänster El	19 458	35 601
Rep installationer köpta tjänster Hissar	40 976	3 214
Rep installationer köpta tjänster Låssystem	34 106	7 598
Rep huskropp köpta tjänster	12 419	0
Rep huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	4 169
Fastighetsel	537 249	670 307
Uppvärmning	243 380	230 165
Uppvärmning - bergvärmeanläggning	285 813	290 156
Vatten	137 101	301 687
Fastighetsförsäkring	102 125	83 954
Samfällighetsavgifter	952 200	952 200
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10 671	10 680
Fastighetsskatt	65 150	80 550
Förbrukningsmaterial	9 518	11 380
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 531 198</b>	<b>2 786 608</b>



---

# RB BRF Granngården i Beckomberga

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Granngården i Beckomberga i  
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

