

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Trädgården i Beckomberga
Org nr: 769628-9987



Innehållsförteckning

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

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trädgården i Beckomberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 178%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 421 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 774 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Alla lägenheter var inflyttade per 2017-12-31.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Garageplatser	MC-platser
106	4

Total tomtarea	6 862 m ²
Total bostadsarea	6 993 m ²
Årets taxeringsvärde	176 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 000 000 kr
Taxeringsvärde del av garage (159/500)	8 268 000kr
<i>(Totalt taxeringsvärde garage Samfälligheten</i>	<i>26 000 000, fg år 21 600 000)</i>

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Owinit	Digital-TV /Bredband
Stockholm Exergi AB (Fd Fortum)	Värme
Ellevio AB (Fd Fortum) /Luleå Energi AB	El
Schindler Hiss AB	Hiss -Trygghetslarm
Dekra Industrial AB	Hiss - Besiktning

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

Klockhusparkens Samfällighetsförening

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 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.

Årets fondavsättning på 609 tkr är enligt föreningens Underhållsplan för 2019.

Efter senaste stämman 2019-05-27 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Petersson	Ordförande	Stämman
Carin Jarvin	Vice ordförande	Stämman
Karin Johansson	Ledamot	Stämman
Martin Johansson	Ledamot	Stämman
Martin De Verdier	Ledamot	Stämman
Ewa Sundman*	Ledamot	Riksbyggen

Carolina Altberg, Riksbyggen, ersatte Ewa Sundman från december 2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Stefan Asp	Suppleant	Stämman
Kajsa Bergkvist	Suppleant	Stämman
Åsa Lindqvist	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Gustaf Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Henning Alesund	Stämman

Valberedning	Kommentar	Utsedd av
Lisa Nääs	Sammankallande	Stämman
Rebecca Ingebrigtsen		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, till exempel vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

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

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter samt avsättning till fonder, ger en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% från 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har styrelsen på olika sätt arbetat för att fler av föreningens outhyrda garageplatser ska hyras ut. Antalet outhyrda platser har minskat under året, vilket är positivt men arbetet behöver fortsätta. Styrelsens representant till Klockhusparkens samfällighetsförening har även varit drivande i garagefrågan och det finns nu en arbetsgrupp som har i uppdrag att se över olika åtgärder för att minska antalet outhyrda garageplatser.

Under året förföll ett av föreningens lån som då omförhandlades. Lånet var på 26 191 000 kronor och den tidigare räntan var 0,60 %. Den nya räntan har sedan lånet lades om legat på 0,55%, vilket har medfört en minskad räntekostnad på cirka 13 tkr per år jämfört med den tidigare räntan.

Under hösten genomförde föreningen sin första städ- och trivseldag där vi var ca 30st medlemmar som deltog i olika aktiviteter. Efter arbetet avslutade vi genom att grilla och mingla tillsammans i parken. Under året har trädgårdsgruppen utökat med ytterligare lotter på pallkrageområdet då intresset har varit stort. Alla lotter har varit fyllda med både grönsaker och blommor vilket har uppskattats av många.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 357	5 209	2 971	0
Resultat efter finansiella poster	-1 647	-1 717	-401	0
Resultat exklusive avskrivningar	774	704	0	0
Balansomslutning	405 451	407 193	410 276	278 597
Soliditet %	80	80	80	0
Likviditet %	178	127	98	0

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.

Likviditet:

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Beräknas som summa omsättningstillgångar dividerat med summa kortfristiga skulder.

A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	329 025 000	0	0	763 000	-1 163 694	-1 717 206
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 717 206	1 717 206
Reservering underhållsfond				609 000	-609 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-1 646 788
Vid årets slut	329 025 000	0	0	1 372 000	-3 489 900	-1 646 788

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 880 900
Årets resultat	-1 646 788
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-609 000
Summa	-5 136 688

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 136 688**

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 357 296	5 209 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	229 031	208 330
Summa rörelseintäkter		5 586 327	5 417 649
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 883 268	-3 019 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-991 144	-892 605
Personalkostnader	Not 6	-113 072	-68 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 420 979	-2 421 003
Summa rörelsekostnader		-6 408 462	-6 401 027
Rörelseresultat		-822 136	-983 378
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 088	5 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	124	1 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-829 864	-740 043
Summa finansiella poster		-824 652	-733 828
Resultat efter finansiella poster		-1 646 788	-1 717 206
Årets resultat		-1 646 788	-1 717 206

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	403 257 324	405 678 303
Summa materiella anläggningstillgångar		403 257 324	405 678 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	53 000	53 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 000	53 000
Summa anläggningstillgångar		403 310 324	405 731 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-663	87 733
Övriga fordringar	Not 13	248 444	221 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	196 400	288 986
Summa kortfristiga fordringar		444 181	597 775
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 696 209	848 135
Summa kassa och bank		1 696 209	848 135
Summa omsättningstillgångar		2 140 390	1 445 910
Summa tillgångar		405 450 714	407 177 213

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	329 025 000	329 025 000	
Fond för yttre underhåll	1 372 000	763 000	
Summa bundet eget kapital	330 397 000	329 788 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 489 900	-1 163 694	
Årets resultat	-1 646 788	-1 717 206	
Summa fritt eget kapital	-5 136 688	-2 880 900	
Summa eget kapital	325 260 312	326 907 100	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	78 987 500	79 137 500
Summa långfristiga skulder		78 987 500	79 137 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	150 000	150 000
Leverantörsskulder		38 052	224 643
Skatteskulder		151 368	68 688
Övriga skulder	Not 17	18 525	22 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	844 956	667 055
Summa kortfristiga skulder		1 202 901	1 132 613
Summa eget kapital och skulder		405 450 714	407 177 213

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. Räkna 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.

A

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 978 425	3 902 791
Hyror, garage	1 294 331	1 298 748
Hyror, övriga	3 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-410 900	-479 458
Rabatter - Garage	-10 435	0
Vattenavgifter	154 421	142 842
Elavgifter	348 254	344 396
Summa nettoomsättning	5 357 296	5 209 319

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar – Pant- och överlåtelseavgifter	38 065	29 148
Fakturerade kostnader - Inkasso	2 454	3 420
Övriga rörelseintäkter – Inkl. beräknad utdelning Klockhusparkens SFF	188 511	175 762
Summa övriga rörelseintäkter	229 031	208 330

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-86 865	-84 237
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 680	-68 688
Samfällighetsavgifter - Garage	-1 291 600	-1 322 200
Försäkringspremier	-86 239	-78 940
Kabel- och digital-TV	0	-50 209
Återbäring från Riksbyggen	11 300	1 250
Obligatoriska besiktningar	-4 335	0
Bevakningskostnader – Larmtjänst, hiss	-10 800	0
Förbrukningsinventarier	-1 485	-26 849
Vatten*	-151 097	-34 109
Fastighetsel	-663 648	-1 042 075
Uppvärmning**	-515 818	-313 350
Summa driftkostnader	-2 883 268	-3 019 407

*Inkluderar avstämning från Stockholm Vatten, belopp från januari 2016 fram till juli 2019.

** Inkluderar föreningens uppvärmningskostnad (176 tkr) samt föreningens del av kostnad avseende bergvärmearläggning i Samfälligheten (340 tkr). Den sistnämnda tidigare redovisat under Fastighetsel. 2018 var kostnaden för bergvärmearläggningen i Samfälligheten 389 tkr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-620 099	-612 038
IT-kostnader - Ownit	-240 692	-190 705
Arvode, yrkesrevisorer	-28 625	-15 125
Övriga försäljningskostnader	-14 551	0
Övriga förvaltningskostnader	-28 196	-30 650
Kreditupplysningar	-2 454	-9 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 115	-24 266
Telefon och porto - Porttelefon	-949	-1 004
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9 812	-2 193
Medlems- och föreningsavgifter	-5 300	-5 300
Bankkostnader	-2 350	-1 573
Summa övriga externa kostnader	-991 144	-892 605

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-80 500	-43 540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-7 980
Övriga personalkostnader	-1 000	-500
Sociala kostnader	-26 272	-15 993
Summa personalkostnader	-113 072	-68 013

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 420 979	-2 421 003
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 420 979	-2 421 003

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 088	5 088
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 088	5 088

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	1 127
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	124	1 127

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-829 667	-740 034
Övriga räntekostnader	-197	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-829 864	-740 043

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	288 500 000	288 500 000
Mark	120 000 000	120 000 000
	408 500 000	408 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	408 500 000	408 500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 821 697	-400 694
	- 2 821 697	- 400 694

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 420 979	-2 421 003
	-2 420 979	- 2 421 003

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 242 676	- 2 821 697
--	-------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	403 257 324	405 678 303
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	283 257 324	285 678 303
Mark	120 000 000	120 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	176 000 000	150 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	176 000 000	150 000 000
--	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>118 000 000</i>	<i>102 000 000</i>
------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>58 000 000</i>	<i>48 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Garantikapital – 106 andelar i Riksbyggens Intresseförening a'500kr	53 000	53 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	53 000	53 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 856	17 607
Andra kortfristiga fordringar	81 500	203 449
Fordran beräknad utdelning Klockhusparkens Samfällighet	164 088	0
Summa övriga fordringar	248 444	221 056

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 128	19 856
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 025	143 302
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 771
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 928	9 257
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 319	105 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 400	288 986

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 696 209	848 135
Summa kassa och bank	1 696 209	848 135

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	79 137 500	79 287 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	78 987 500	79 137 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,60%	2019-09-30	26 303 500,00	-26 191 000,00	112 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2020-09-30	26 492 000,00	0,00	0,00	26 492 000,00
SEB	0,55%	2022-09-28	0,00	26 191 000,00	37 500,00	26 153 500,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2022-09-30	26 492 000,00	0,00	0,00	26 492 000,00
Summa			79 287 500,00	0,00	150 000,00	79 137 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 78 387 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	13 125	13 125
Skuld för moms	5 400	7 500
Skuld sociala avgifter och skatter	0	17 616
Avräkning lön	0	-16 014
Summa övriga skulder	18 525	22 227

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 958	26 958
Upplupna räntekostnader	2 114	1 315
Upplupna driftskostnader	0	3 900
Upplupna elkostnader	186 635	121 231
Upplupna vattenavgifter	63 910	34 109
Upplupna värmekostnader	16 386	75 595
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	85 800	85 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 670	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	415 483	298 147
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	844 956	667 055

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	79 475 000	79 475 000

Not Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser mot Klockhusparkens samfällighetsförening, (Se också text i förvaltningsberättelse sid 5.)	33 375 000	33 375 000
--	------------	------------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

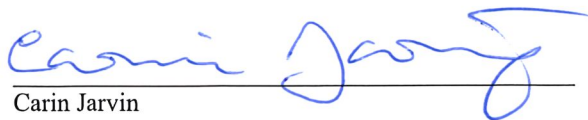
Styrelsens underskrifter

Bromma 2020-05-27

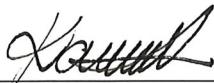
Ort och datum



Mikael Petersson



Carin Jarvin



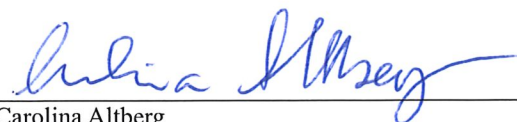
Karin Johansson



Martin Johansson



Martin De Verdier



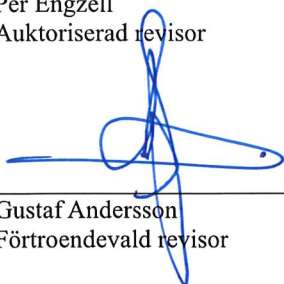
Carolina Altberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Gustaf Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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.

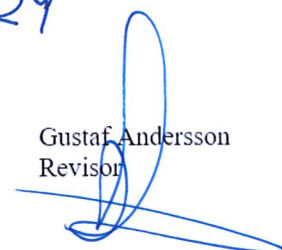
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 2020- 05/29



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Gustaf Andersson
Revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 offentlighetsregler 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.

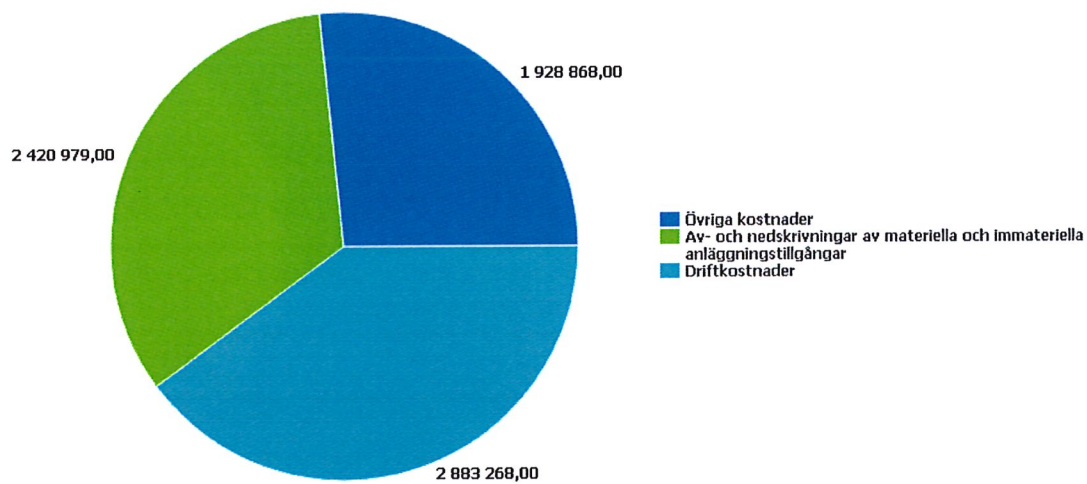
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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

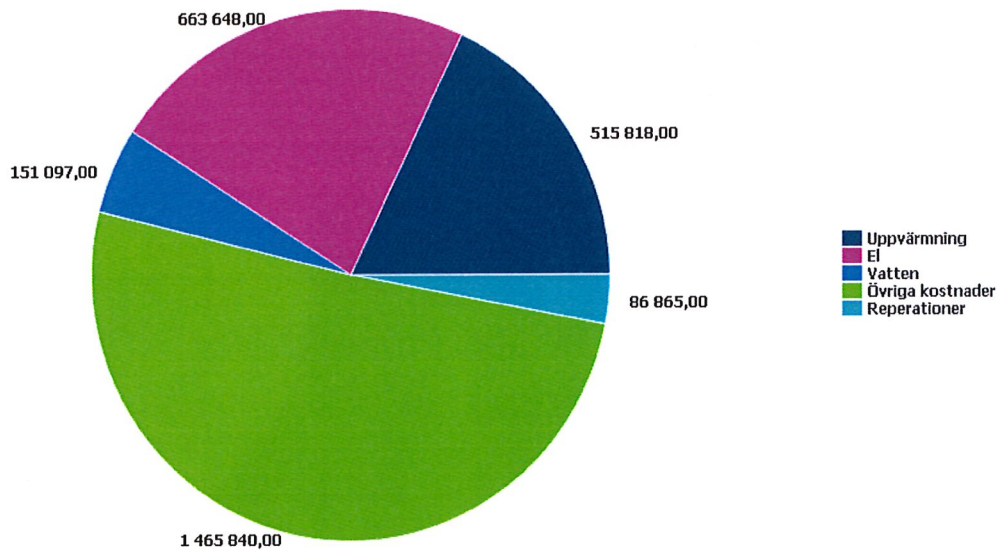
Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 883 268	3 019 407
Övriga externa kostnader	991 144	892 605
Personalkostnader	113 072	68 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 420 979	2 421 003
Finansiella poster	824 652	733 828
Summa kostnader	7 233 114	7 134 855



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	-11 300	-1 250
Hissbesiktning	4 335	0
Bevakningskostnader	10 800	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2 275	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 250	4 352
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2 961	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	6 107	0
Rep Installationer köpta tjänster El	6 307	68 063
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	37 753	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	29 213	11 822
Fastighetsel	663 648	1 042 075
Uppvärmning	175 715	313 350
El – Samfälligheten, Bergvärmeanläggning*	340 103	0
Vatten	151 097	34 109
Fastighetsförsäkring	86 239	78 940
Samfällighetsavgifter	1 291 600	1 322 200
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	50 209
Fastighetsskatt	82 680	68 688
Förbrukningsinventarier	1 352	10 990
Förbrukningsmaterial	133	2 779
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	13 080
Summa driftkostnader	2 883 268	3 019 407

*Inkluderades fg år i Fastighetsel.



RB BRF Trädgården i Beckomberga

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Trädgården 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

