

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Vingården i Beckomberga  
Org nr: 769627-5002



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vingården i Beckomberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 10%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 491 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 333 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat hamnar på -1 157 932 vilket är en förbättring jämfört med föregående år. Det bokföringsmässiga underskottet kan till stor del härledas till höga avskrivningar som de flesta nyproducerade bostadsrättsföreningar berörs av. Även att föreningen, likt många andra bostadsrättsföreningar fått en ökning i fram för allt kapitalkostnader i form av räntekostnader, på grund av omvärldsläget. För att säkerställa att föreningens ekonomi är ekonomiskt hållbar på längre sikt har styrelsen tagit beslut om att höja avgifterna med 8% från och med 2024-01-01.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Parkträdet 8 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 89 lägenheter och 2 kommersiella lokaler. I projektet ingår också en fristående cykelbyggnad, fristående byggnad för föreningslokal/festlokal samt ett förvaltningshus med cykelrum och kylt soprum. Inflytt skedde t.om. september månad 2017. Fastighetens adresser är Beckomberga Allé 3-27, Follingbogatan 2 A samt Styresman Sanders väg 3 A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam via Proinova AB.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	26	42	9	89

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	MC-platser
2	91	3



Total tomtarea	6 945 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	8 325 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 325 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>	248 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	248 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	282 536 000 kr
Taxeringsvärde del av garage (121/500)	*7 986 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	307 550 000 kr

\*(Totalt taxeringsvärde garage Samfälligheten 33 000 000, fg år 26 000 000)

I föreningen finns en fin påkostad gemensamhetslokal som ligger belägen i ett eget hus på gården – ”Orangeriet”. Denna lokal kan man hyra för en symbolisk summa. Intäkterna går sedan tillbaka till lokalen i form av uppgradering av porslin, möbler etcetera.

### Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Ownit	Digital TV/Bredband/Telefoni
Stockholm Exergi AB	Värme
Ellevio AB/Luleå Energi	El
Hissgruppen AB	Hiss
Brand & Industriskydd	Säkerhetskontroll av brandsläckare och hänvisningsarmaturer
Waybler AB	Elbildsladdning

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 miljöhus, gård, kulvert, dagvattenledningar, spillvattenledningar, bergvärmeanläggning, garageanläggning samt två övernattningsslägenheter. Anläggningen förvaltas av Klockhusparkens samfällighetsförening. Föreningen svarar för el till bergvärmeanläggning och kallvatten utefter verklig förbrukning.

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 samfälligheten 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 föreningens 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 502 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 790 tkr.

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Oljning av dörrar till 9 radhus har under året skett vid 2 tillfällen	80 086

## Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Luftbehandlingssystem (obligatorisk ventilationskontroll)	2024	Beräknad kostnad enligt underhållsplan 84 tkr.
Nödtelefoner till hissar	2024	Beräknad kostnad 50 tkr.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Landahl	Ordförande	2024
Börje Tell	Ledamot	2024
Samuel Winell	Ledamot	2024
Maria Sjölin	Ledamot	2024
Kourous Nabavich	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sebastian Löf	Suppleant	2024
Sukhdev Sanghera	Suppleant	2024
Sushan Johansson	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Stuart Lascelles	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Bengtsson	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Pålsson	2024
Malin Hoffman	2024
Henrik Broström	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret arbetat med att åtgärda de anmärkningar som uppkommit i samband med 5 års besiktningen. Arbetet förväntas vara klart under 2024. Utöver, pågår installation av nytt plåttak, där arbetet inleddes under 2023 och förväntas vara klart under våren 2024. Arbetet bekostas av Riksbyggen i enlighet med besiktningens anmärkningar från tidigare besiktning.

Föreningen har under räkenskapsåret uppgraderat nödtelefonerna i hissarna från 2G till 4G. Även installerat nya batterier till nödtelefonerna.

Föreningen har utöver löpande amorteringar om 1 119 820 kr, utfört en extra amortering om 3 000 000 kr under året. Se kassaflödesanalys, *förändring av skuld*.

Sedan 2023-01-01 har föreningen utökat antal bilplatser i garaget från 81 till 91 bilplatser.

Föreningen har under räkenskapsåret sagt upp förvaltningsavtalet med Riksbyggen. Avtalet upphör 2024-04-30.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2023-01-01 med 4,8%, efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 8% från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 819 736	6 986 218	7 563 941	6 782 917	6 716 491
Rörelsens intäkter	9 152 409	7 066 464	7 358 021	6 916 907	6 884 080
Resultat efter finansiella poster	-1 157 932	-2 856 884	-1 830 069	-1 603 528	-1 971 600
Årets resultat	-1 157 932	-2 856 884	-1 830 069	-1 603 528	-1 971 600
Resultat exkl avskrivningar	2 332 920	624 660	1 638 445	1 864 986	1 496 914
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 542 920	-165 340	914 445	1 140 986	772 914
Balansomslutning	529 243 760	534 914 246	538 392 820	540 801 380	543 518 285
Årets kassaflöde	-1 918 585	-504 845	1 119 993	444 348	1 035 528
Soliditet %	80	79	79	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	77	77	72	76	75
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,1	0,1	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	852	653	636	629	621
Driftkostnader kr/kvm	424	501	441	338	339
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	414	479	403	338	339
Energikostnad kr/kvm	174	266	185	153	154
Underhållsfond kr/kvm	452	369	299	253	169
Reservering till underhållsfond kr/kvm	92	92	84	84	84
Sparande kr/kvm	281	95	230	218	175
Ränta kr/kvm	285	161	144	147	154
Skuldsättning kr/kvm	12 329	12 809	12 940	13 071	13 168
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 694	13 189	13 324	13 458	13 559
Räntekänslighet %	14,9	20,2	21,0	21,4	21,8



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	433 265 000	3 163 143	-10 460 241	-2 856 884
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 856 884	2 856 884
Reservering underhållsfond		790 000	-790 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-80 086	80 086	
Årets resultat				-1 157 932
<b>Vid årets slut</b>	<b>433 265 000</b>	<b>3 873 057</b>	<b>-14 027 039</b>	<b>-1 157 932</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 317 125
Årets resultat	-1 157 932
Årets fondreservering enligt stadgarna	-790 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 086
<b>Summa</b>	<b>-15 184 970</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 15 184 970**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 819 736	6 986 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 673	80 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 152 409</b>	<b>7 066 464</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 632 673	-4 297 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-686 504	-636 008
Personalkostnader	Not 6	-154 033	-163 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 490 852	-3 481 544
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 964 062</b>	<b>-8 577 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 188 347</b>	<b>-1 511 505</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	890	4 272
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	93 402	32 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 440 571	-1 382 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 346 279</b>	<b>-1 345 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 157 932</b>	<b>-2 856 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 157 932</b>	<b>-2 856 884</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	525 410 567	528 879 081
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	188 012	210 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>525 598 579</b>	<b>529 089 431</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	44 500	44 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 500</b>	<b>44 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>525 643 079</b>	<b>529 133 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	21 152	2 373
Övriga fordringar	Not 15	153 355	150 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	431 286	714 221
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>605 793</b>	<b>866 843</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 994 888	4 913 473
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 994 888</b>	<b>4 913 473</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 600 681</b>	<b>5 780 316</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>529 243 760</b>	<b>534 914 246</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	433 265 000	433 265 000	
Fond för yttre underhåll	3 873 057	3 163 143	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>437 138 057</b>	<b>436 428 143</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-14 027 038	-10 460 241	
Årets resultat	-1 157 932	-2 856 884	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-15 184 970</b>	<b>-13 317 125</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>421 953 086</b>	<b>423 111 018</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	71 475 045	71 871 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 475 045</b>	<b>71 871 506</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 205 966	37 929 325
Leverantörsskulder	Not 19	155 811	289 007
Skatteskulder	Not 20	250 720	234 870
Övriga skulder	Not 21	26 162	-1 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 176 970	1 480 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 815 629</b>	<b>39 931 722</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>529 243 760</b>	<b>534 914 246</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 157 932	-2 856 884
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	3 490 852	3 481 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 332 920</b>	<b>624 660</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	261 049	-284 435
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-392 734	498 130
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 201 235</b>	<b>838 355</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-223 380
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-223 380</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld*	-4 119 820	-1 119 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 119 820</b>	<b>-1 119 820</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 918 585</b>	<b>-504 845</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 913 473</b>	<b>5 418 318</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 994 888</b>	<b>4 913 473</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Amortering av lån.



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Upparbetad kostnad för förvärv och nyproduktion redovisas som pågående nybyggnad fram till dess att taxeringsvärde erhållits för mark och byggnad.

## 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
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 201 408	4 834 942
Hyror, lokaler	556 440	501 964
Hyror, garage	1 144 926	1 007 519
Hyses- och avgiftsbortfall, garage*	-19 002	-6 264
Vattenavgifter	347 875	198 427
Elavgifter	542 597	404 138
Debiterad fastighetsskatt	45 492	45 492
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 819 736</b>	<b>6 986 218</b>

\*Vakanta bilplatser, förlorad intäkt.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	33 948	32 985
Erhållna statliga bidrag	252 265	0
Övriga rörelseintäkter	46 460	31 559
Försäkringsersättningar	0	15 702
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>332 673</b>	<b>80 246</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-80 086	-192 113
Reparationer*	-502 159	-254 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 360	-125 360
Samfällighetsavgifter	-1 104 200	-997 800
Försäkringspremier	-152 486	-135 988
Kabel- och digital-TV	-126 122	-126 086
Återbäring från Riksbyggen	5 800	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 929	-7 412
Serviceavtal	-32 884	-16 092
Obligatoriska besiktningar	-6 946	-16 951
Bevakningskostnader	0	-3 369
Snö- och halkbekämpning	0	-2 475
Förbrukningsinventarier	-868	-11 931
Vatten	-228 573	-222 255
Fastighetsel	-694 159	-1 242 182
Uppvärmning	-565 045	-816 762
Förvaltningsarvode drift	-15 657	-132 473
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 632 673</b>	<b>-4 297 062</b>

\*Varav 150 tkr ännu ej reglerad vattenskada.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-533 993	-533 584
IT-kostnader*	-71 251	0
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-23 625
Övriga försäljningskostnader	0	8 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 148	-10 288
Kreditupplysningar	-251	-958
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 300	-35 728
Telefon och porto	-1 224	-764
Medlems- och föreningsavgifter	-2 225	-4 450
Konsultarvoden	0	-15 800
Bankkostnader	-5 450	-2 125
Övriga externa kostnader	-10 663	-17 186
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-686 504</b>	<b>-636 008</b>

\*Kvittning av kredit från 2017 som ej belastar kassaflödet.

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-119 000	-119 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-5 300
Sociala kostnader	-29 733	-39 055
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-154 033</b>	<b>-163 355</b>



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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-3 468 514	-3 468 514
Avskrivning Installationer	-22 338	-13 031
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 490 852</b>	<b>-3 481 544</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	890	4 272
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>890</b>	<b>4 272</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	90 679	32 474
Ränteintäkter från likviditetsplacering	267	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	482	76
Övriga ränteintäkter	1 975	156
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>93 402</b>	<b>32 706</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 440 571	-1 381 985
Övriga räntekostnader	0	-372
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 440 571</b>	<b>-1 382 357</b>





**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	416 221 650	416 221 650
Mark	130 000 000	130 000 000
	<b>546 221 650</b>	<b>546 221 650</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>546 221 650</b>	<b>546 221 650</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-17 342 569	-13 874 055
	<b>-17 342 569</b>	<b>-13 874 055</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 468 514	-3 468 514
	<b>-3 468 514</b>	<b>-3 468 514</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 811 083</b>	<b>-17 342 569</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>525 410 567</b>	<b>528 879 081</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	395 410 567	398 879 081
Mark	130 000 000	130 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	270 000 000	270 000 000
Lokaler	12 536 000	12 536 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>282 536 000</b>	<b>282 536 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>220 940 000</i>	<i>220 940 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 596 000</i>	<i>61 596 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Laddstolpar	223 380	0
	<b>223 380</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddstolpar	0	223 380
	<b>0</b>	<b>223 380</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Laddstolpar	-13 030	0
	<b>-13 030</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-22 338	-13 030
	<b>-35 368</b>	<b>-13 030</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 368</b>	<b>-13 030</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>188 011</b>	<b>210 350</b>
<b>Varav</b>		
Laddstolpar	188 011	210 350

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	44 500	44 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>44 500</b>	<b>44 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	19 862	1 083
Kundfordringar	1 290	1 290
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>21 152</b>	<b>2 373</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	153 355	150 249
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>153 355</b>	<b>150 249</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	181 647	152 486
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 976	129 435
Förutbetald elavgift	0	69 928
Förutbetald vattenavgift	0	44 471
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 765	10 366
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-10 468	34
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 365	307 500
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>431 286</b>	<b>714 221</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 267 208	4 068 442
Transaktionskonto	727 680	845 031
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 994 888</b>	<b>4 913 473</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	105 681 011	109 800 831
Kortfristig del av långfristig skuld	-33 086 146	-36 809 505
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 119 820	-1 119 820
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>71 475 045</b>	<b>71 871 506</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,87%	2024-10-11	34 564 866,00	0,00	739 360,00	33 825 506,00
STADSHYPOTEK	4,57%	2025-09-30	37 189 965,00	0,00	3 380 460,00	33 809 505,00
SBAB	3,97%	2026-09-10	38 046 000,00	0,00	0,00	38 046 000,00
<b>Summa</b>			<b>109 800 831,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 119 820,00</b>	<b>105 681 011,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 33 086 146 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	124 445	281 021
Ej reskontraförda leverantörsskulder	31 366	7 986
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>155 811</b>	<b>289 007</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	250 720	234 870
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>250 720</b>	<b>234 870</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	11 598
Skuld för moms	26 162	-14 288
Clearing	0	1 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 162</b>	<b>-1 690</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 150	21 711
Upplupna driftskostnader	1 866	19 472
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 666	80 836
Upplupna elkostnader	253 225	293 389
Upplupna vattenavgifter	72 007	239 888
Upplupna värmekostnader	46 495	71 680
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	103	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	67 313	67 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81	115
Beräknat förvaltningsarvode	0	1 881
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	631 065	658 927
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 176 970</b>	<b>1 480 211</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	114 138 250	114 138 250

**Not Eventualförpliktelser**

Eventualförpliktelser	30 867 653	31 857 329
-----------------------	------------	------------

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Per Landahl

\_\_\_\_\_  
Maria Sjölin

\_\_\_\_\_  
Börje Tell

\_\_\_\_\_  
Samuel Winell

\_\_\_\_\_  
Kourous Nabavieh

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Stuart Lascelles  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingården i Beckomberga, org.nr 769627-5002

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingården i Beckomberga för år 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 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 Vingården i Beckomberga för år 2023 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 revisionsd 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 extern revisor 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 externa 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 externa 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.

#### **Datum enligt digital signatur**

Per Engzell  
Extern revisor

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

---

# RB BRF Vingården i Beckomberga

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Vingården 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)

