

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Rydbogården

Org nr 769606-2475

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rydbogården, med säte i Österåker, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2000.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rydbo 1:78 med säte i Österåker kommun. Föreningen har adress Björkvägen 2 - 32, 184 94 Åkersberga.

Föreningens fastighet består av 2 enplanshus och 1 tvåplanshus innehållande 16 lägenheter i storlekarna 34 kvm och 46 kvm. Två gårdsbyggnader med kallförråd för lägenheter. Fastighetsförråd, vattenmätare och elcentral för fastigheten är beläget i ett av förråden. Elcentraler och mätare för lägenheter är beläget i markskåp vid respektive huskropp/gavel. Husen ligger inom samma registerfastigheter. Samtliga lägenheter innehar en egen parkeringsplats med eget skötselansvar. Den totala boytan är 640 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök (34 kvm)
8 st 2 rum och kök (46 kvm)

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Rydbos vägförening.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften uppgick under år 2020 till 1 429 kr per lägenhet uppdelat på 16 lägenheter vilket totalt blir 22 864 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 7 547 000 kr, varav byggnadsvärdet är 6 000 000 kr och markvärde 1 547 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Fastighetsskötsel	WIAB
Trädgårdsskötsel	Craft Tech Sverige AB
Fastighetsel	E.ON
Vatten och avfall	Roslagsvatten och avfall
Kabel Tv	Bild AT SE AB

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 1 001 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 50 591kr enligt ekonomisk plan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kent Norefjord Niklas Jerbrant Ljudmilla Semmel	ordförande
-----------	---	------------

Suppleant	Jasmine Thelander
-----------	-------------------

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

Styrelsen har under året haft 1 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Jan-Erik Forsberg
PROJF Consulting AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 19 medlemmar.

Av 16 medlemslägenheter har 2 lägenheter överlåtits under året.

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	641	641	641	641
Resultat efter finansiella poster	17	116	132	138
Soliditet (%)	51,7	51,5	51,0	50,0
Årets resultat exkl. avskrivningar	134	255	271	277
Fastighetslån kr / kvm BOA	9 346	9 398	9 446	9 491
Årsavgifter kr / kvm BOA	1 001	1 001	1 001	1 001

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 752 000	206 604	389 762	116 225	6 464 591
Disposition av föregående års resultat:			116 225	-116 225	0
Avsättning yttre fond		44 353	-44 353		0
Årets resultat				17 399	17 399
Belopp vid årets utgång	5 752 000	250 957	461 634	17 399	6 481 990

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	461 634
årets vinst	17 399
	479 033

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 591
i ny räkning överföres	428 442
	479 033

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	640 944	641 274
Summa rörelseintäkter		640 944	641 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-307 122	-186 524
Övriga externa kostnader	4	-80 545	-84 646
Avskrivningar		-116 600	-139 138
Summa rörelsekostnader		-504 267	-410 308
Rörelseresultat		136 677	230 966
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 278	-114 741
Summa finansiella poster		-119 278	-114 741
Resultat efter finansiella poster		17 399	116 225
Årets resultat		17 399	116 225

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

10 932 544

11 049 144

Summa materiella anläggningstillgångar

10 932 544

11 049 144

Summa anläggningstillgångar

10 932 544

11 049 144

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

177 372

56

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

22 072

32 730

Summa kortfristiga fordringar

199 444

32 786

Kassa och bank

Kassa och bank

1 400 532

1 467 610

Summa kassa och bank

1 400 532

1 467 610

Summa omsättningstillgångar

1 599 976

1 500 396

SUMMA TILLGÅNGAR

12 532 520

12 549 540

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 752 000

5 752 000

Fond för yttre underhåll

250 957

206 604

Summa bundet eget kapital

6 002 957

5 958 604

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

461 634

389 762

Årets resultat

17 399

116 225

Summa fritt eget kapital

479 033

505 987

Summa eget kapital

6 481 990

6 464 591

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

0

6 014 758

Summa långfristiga skulder

0

6 014 758

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 981 213

0

Leverantörsskulder

9 799

10 676

Skatteskulder

2 063

1 509

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

57 455

58 006

Summa kortfristiga skulder

6 050 530

70 191

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 532 520

12 549 540

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	640 704	640 704
Påminnelseavgifter	240	570
	640 944	641 274

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	10 468	0
Trädgårdsskötsel	76 272	0
Städkostnader	37 500	0
Serviceavtal	0	10 310
Gemensamhetsanläggning	30 720	29 440
Reparationer	0	3 343
Fastighetsel	18 398	14 898
Vatten och avlopp	59 967	58 799
Avfallshantering	40 599	36 341
Försäkringskostnader	6 519	6 448
Kabel-tv	26 679	26 471
Förbrukningsmaterial	0	474
	307 122	186 524

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	22 864	22 032
Justerad fastighetsavgift fr tidigare år	-278	0
Revisionsarvode	9 375	10 190
Ekonomisk förvaltning	42 704	42 031
Bankkostnader	3 735	6 778
Övriga poster	2 145	3 615
	80 545	84 646

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 660 000	12 660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 660 000	12 660 000
Ingående avskrivningar	-1 610 856	-1 494 256
Årets avskrivningar	-116 600	-116 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 727 456	-1 610 856
Utgående redovisat värde	10 932 544	11 049 144
Taxeringsvärden byggnader	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	1 547 000	1 547 000
	7 547 000	7 547 000
Bokfört värde byggnader	11 660 000	11 660 000
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
	12 660 000	12 660 000

Not 6 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	716	56
Upplupen korrigering låneräntor	469	0
Avräkningskonto klientkonto	176 187	0
	177 372	56

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel Tv	6 712	6 694
Vägföreningsavgifter	15 360	15 360
Ekonomisk förvaltning	0	10 676
	22 072	32 730

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,68	2021-12-14	3 098 263	3 112 786
SBAB	1,98	2021-01-15	2 882 950	2 901 972
			5 981 213	6 014 758
Kortfristig del av fastighetslån			5 981 213	33 537

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån: 5 981 213 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 5 981 213 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	10 600	10 600
Förutbetalda årsavgifter	46 855	47 406
	57 455	58 006

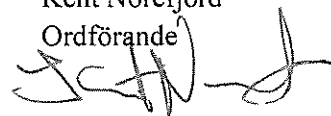
Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 948 000	6 948 000
	6 948 000	6 948 000

Österåker 27 / 4 2021

Kent Norefjord

Ordförande



Niklas Jerbrant

Ljudmilla Semmel

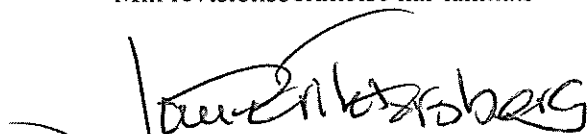


Min revisionsberättelse har lämnats 24 / 5 2021

Jan-Erik Forsberg

Revisor

PROJF Consulting AB



Till Föreningsstämman i BRF Rydbogården Org.nr 769606-2475

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rydbogården för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 Maj 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor