

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Borgargården
Org nr: 716422-1793



Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Borgargården
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år med motsvarande 486 tkr. I jämförelse med föregående år har underhålls- och reparationskostnader minskat med 183 tkr. Kostnader för samfälligheten, fastighetsel, värme, skötsel har sammantaget minskat med 398 tkr medan kostnader för renhållning ökat med 30 tkr. Ränteintäkterna är 105 tkr sämre p.g.a utebliven utdelning av andelar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 223% till 327%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 088 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 319 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring.

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

Varje lägenhet har två andelstal. Ett andelstal avser lägenhetens del av drift och underhållskostnader och ett andelstal avser kapitalkostnader/kapitalutgifter (räntor och amortering). Andelstalet för drift och underhåll motsvarar det andelstal som angivits i den ekonomiska planen. Varje lägenhetsinnehavare har haft möjlighet att göra en extra kapitalinsats i syfte att påverka andelstalet för kapitalkostnader. Av detta skäl varierar andelstalet för kapitalkostnaderna väsentligt, även mellan i övrigt likvärdiga lägenheter då andelstalet speglar den kapitalinsats som gjorts. Varje år görs avstämning av kapitalkostnader/kapitalutgifter (räntor och amortering) tillsammans med kapitalavgiften, innebärande att det uppstår en skuld eller fordran. Vid föregående års bokslut uppstod en skuld på 48 714 kr som har under senare delen av 2020 reglerats med berörda medlemmar. För verksamhetsåret 2020 har föreningen en fordran på motsvarande 7 897 kr som kommer att regleras under 2021.

Årets skuld har uppkommit genom :

Inbetalda kapitalavgifter	1 063 752 kr
Avgår räntor	771 649 kr
Avgår amortering	300 000 kr
Fordran att regleras	7 897 kr

Lägenhetsfördelning

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

Bostäder bostadsrätt 5 725 m²

Årets taxeringsvärde 128 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 128 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. P.g.a.rådande Coronapandemi har Riksbyggens styrelse beslutat att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej kommer att ske för 2019 i juni 2020.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Nacka Hiss AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Telenor AB	Bredband
Boo Energi	El
Nacka Energi	El
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
BK Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Telia	Telefon i hissar, porttelefoner och larm till undercentral
Järla Sjö Samfällighetsförening	Vatten och vår andel i samfälligheten
Sandström Byggkonsult	Besiktning, avflyttning och ombyggnation
Habitek	Snöröjning
Habitek	Trädgårdsskötsel
AB Nacka Lås & Larm	Service låssystem
Södertörns Plåt AB	Takskottning
Söder om Söder AB	Städning
Chemiclean AB	Service avgasare

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Planen uppdaterades oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 551 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 655 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 224 tkr i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning balkongräcken och skärmtak	2009	
Stamspolning	2014	
Obligatorisk ventilationskontroll	2015	
Åtgärder efter ventilationskontroll	2016	
Byte virke samt målning på gårdarna	2017	
Rekonditionering av värmesystem	2018	
Låssystem	2019	
Installation utrustning värmesystem	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	60

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning balkongräcken	2022	
Målning trapphus	2025	
Målning takplåtar och detaljer	2026	
Fasadrenovering	2030	
Renovering ventilationsutrustning	2021	
Byte utrustning i undercentral	2025	
Obligatorisk ventilationskontroll	2021	
Renovering hissar	2021	
Stamspolning	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Granlund	Ordförande	2021
Torsten Andersson	Sekreterare	2022
Sven-Inge Axenfalk	Vice ordförande	2021
Anna Hällström Stadig	Ledamot	2022
Hanneli Lindholm	Ledamot	2021
Josefine Hallberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birger Nöre	Suppleant	2021
Sofia Liberg	Suppleant	2021
Ylva Klang	Suppleant	2021
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Jan Bring	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Susanne Hammarberg	Förtroendevald revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då driftavgiften höjdes med 5 % och kapitalavgiften sänktes med 5 %.

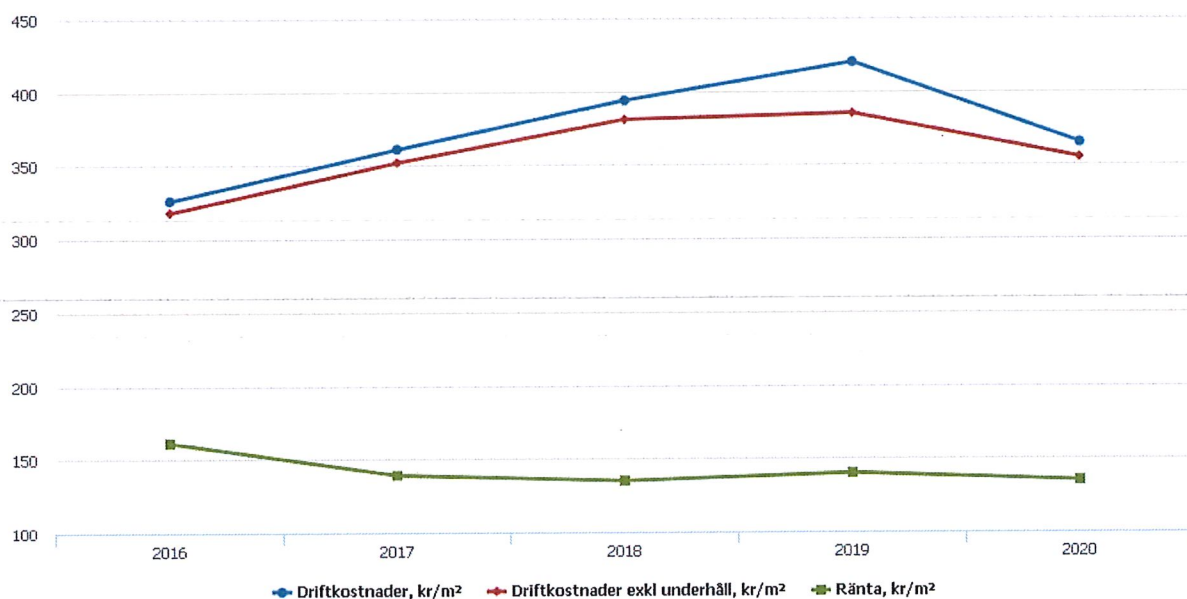
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 443	4 308	3 861	3 800	3 887
Resultat efter finansiella poster	231	-256	-487	-354	-198
Resultat exklusive avskrivningar	1 319	833	601	734	890
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	95	-391	-623	231	387
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	213	213	213	88	88
Balansomslutning	132 578	133 019	133 563	134 446	134 905
Soliditet %	75	75	74	74	74
Likviditet %	*19	223	195	174	158
Årsavgiftsnivå utan kapitaltillskott kr/m ²	864	839	756	746	768
Årsavgiftsnivå med kapitaltillskott kr/m ²	589	561	488	474	474
Driftkostnader, kr/m ²	365	420	394	361	326
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	355	385	381	352	318
Ränta, kr/m ²	135	140	135	139	161
Underhållsfond, kr/m ²	1 333	1 130	951	751	672
Lån, kr/m ²	5 608	5 660	5 854	5 909	5 949



*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 327%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 486 714	6 467 665	-4 530 163	-254 575
Disposition enl. årsstämmobeslut			-254 575	254 575
Reservering underhållsfond		1 224 000	-1 224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 500	59 500	
Årets resultat				231 449
Vid årets slut	97 486 714	7 632 165	-5 949 238	231 449

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Dispositionsfond	1 000 000
Balanserat resultat	-5 784 738
Årets resultat	231 449
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 500
Summa	-5 717 789

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 717 789**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 442 891	4 307 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206 768	128 186
Summa rörelseintäkter		4 649 659	4 435 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 089 657	-2 407 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 600	-424 070
Personalkostnader	Not 6	-83 162	-81 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 087 980	-1 087 984
Summa rörelsekostnader		-3 651 399	-4 000 659
Rörelseresultat		998 260	434 862
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	104 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 203	5 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-773 014	-799 146
Summa finansiella poster		-766 811	-689 436
Resultat efter finansiella poster		231 449	-254 575
Årets resultat		231 449	-254 575

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	127 033 097	128 121 076
Summa materiella anläggningstillgångar		127 033 097	128 121 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 090 000	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		128 123 097	129 211 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	113 024	102 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	86 249	258 163
Summa kortfristiga fordringar		199 273	360 542
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 255 888	3 447 204
Summa kassa och bank		4 255 888	3 447 204
Summa omsättningstillgångar		4 455 161	3 807 746
Summa tillgångar		132 578 257	133 018 822

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 486 714	97 486 714
Fond för yttre underhåll		7 632 165	6 467 665
Summa bundet eget kapital		105 118 879	103 954 379
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 000 000	1 000 000
Balanserat resultat		-6 949 238	-5 530 163
Årets resultat		231 449	-254 575
Summa fritt eget kapital		-5 717 789	-4 784 738
Summa eget kapital		99 401 090	99 169 641
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 069 772	32 105 541
Övriga långfristiga skulder	Not 17	11 986	34 353
Summa långfristiga skulder		10 081 758	32 139 894
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 035 769	300 000
Leverantörsskulder		119 064	386 940
Skatteskulder		196 420	189 980
Övriga skulder	Not 18	1 183	49 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	742 973	782 870
Summa kortfristiga skulder		23 095 409	1 709 287
Summa eget kapital och skulder		132 578 257	133 018 822

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	231 449	-254 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 087 980	1 087 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 319 429	833 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	161 269	-5 598
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-349 647	31 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 131 051	859 592
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-322 367	-1 065 570
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	744 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322 367	-321 256
Årets kassaflöde	808 684	538 336
Likvidamedel vid årets början	3 447 204	2 908 868
Likvidamedel vid årets slut	4 255 888	3 447 204

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
Undercentral	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, driftavgifter	3 371 242	3 210 613
Årsavgifter, kapitalavgifter	1 071 649	1 096 722
Summa nettoomsättning	4 442 891	4 307 335

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Bredbandsavgifter	119 280	119 280
Övriga ersättningar	15 140	7 628
Övriga rörelseintäkter	56 145	1 278
Försäkringsersättningar	16 203	0
Summa övriga rörelseintäkter	206 768	128 186



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-59 500	-201 836
Reparationer	-131 141	-172 092
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 030	-96 390
Arrendeavgifter	-38 072	-37 772
Samfällighetsavgifter	-208 508	-254 551
Försäkringspremier	-74 381	-63 543
Kabel- och digital-TV	-33 966	-33 482
Återbäring från Riksbyggen	0	1 600
Obligatoriska besiktningar	-11 593	-7 875
Snö- och halkbekämpning	-11 283	-25 342
Förbrukningsinventarier	-2 611	-6 393
Vatten	-283 621	-273 150
Fastighetsel	-139 631	-197 561
Uppvärmning	-597 308	-626 872
Sophantering och återvinning	-113 752	-84 541
Förvaltningsarvode skötsel	-284 261	-327 211
Summa driftskostnader	-2 089 657	-2 407 012

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 323	-132 604
IT-kostnader	-123 386	-123 386
Arvode, yrkesrevisorer	-30 500	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 746	-42 083
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 613	-7 628
Telefon och porto	-26 578	-25 638
Medlems- och föreningsavgifter	-3 500	-3 500
Konsultarvoden	-16 888	-44 516
Bankkostnader	-2 990	-2 990
Övriga externa kostnader	-30 075	-11 275
Summa övriga externa kostnader	-390 600	-424 070

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-51 079	-50 225
Sammanträdesarvoden	-14 189	-13 317
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 148	-3 095
Sociala kostnader	-14 746	-14 957
Summa personalkostnader	-83 162	-81 594

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 069 556	-1 069 556
Avskrivning Anslutningsavgifter	-18 424	-18 428
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 087 980	-1 087 984

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	104 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	104 640

Se kommentar sidan 3 i förvaltningsberättelsen.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 203	5 070
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 203	5 070



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 349	-295 631
Räntekostnader, Swap	-470 300	-501 091
Övriga räntekostnader, Järla Sjö Samfällighet	-1 365	-2 424
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-773 014	-799 146

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	119 337 430	119 337 430
Byggnadsinventarier	96 332	96 332
Mark	17 900 000	17 900 000
Anslutningsavgifter	184 275	184 275
	137 518 037	137 518 037
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 518 037	137 518 037

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 231 109	-8 161 553
Anslutningsavgifter	-165 852	-147 424
	-9 396 961	-8 308 977

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 069 556	-1 069 556
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-18 423	-18 428
	-1 087 979	-1 087 984

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 484 940	-9 396 961
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

127 033 097	128 121 076
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	109 133 097	110 202 653
Mark	17 900 000	17 900 000
Anslutningsavgifter	0	18 423

Taxeringsvärden

Bostäder	128 000 000	128 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

128 000 000	128 000 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
-------------------	-------------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 090 000	1 090 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 090 000	1 090 000

2 180 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	105 127	102 379
Övriga kortfr.fordringar, fordran efter avräkning mot kapitalkostnader 2020	7 897	0
Summa övriga fordringar	113 024	102 379

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 304	16 469
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 828	27 831
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 525	8 491
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	29 700	29 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 892	175 672
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 249	258 163

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, Nordea och SBAB	3 272 386	2 712 866
Transaktionskonto, Swedbank	981 502	732 338
Summa kassa och bank	4 255 888	3 447 204

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	32 105 541	32 405 541
Nästa års omsättning av kortfristig del	-22 035 769	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 069 772	32 105 541

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA *)	0,87%	2021-04-09	13 173 000,00	0,00	150 000,00	13 023 000,00
NORDEA	0,60%	2021-06-16	9 162 769,00	0,00	150 000,00	9 012 769,00
NORDEA	1,04%	2022-03-16	10 069 772,00	0,00	0,00	10 069 772,00
Summa			32 405 541,00	0,00	300 000,00	32 105 541,00

*) Tillhörande swap 13 023 000 kr är bunden till 2021-04-09 med ränta 3,72% + påslag 0,95%. Det underliggande lånet på 13 023 000 löper med stibor 3 mån + 0,95% där påslaget är bundet till 2021-04-09.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån från Järla Sjö Samfällighet för undercentral	11 986	34 353
Summa övriga långfristiga skulder	11 986	34 353

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld efter avräkning mot kapitalkostnader 2019	0	48 714
Clearing	1 183	783
Summa övriga skulder	1 183	49 497

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	148 957	154 793
Upplupna elkostnader	12 439	17 945
Upplupna vattenavgifter	71 175	66 246
Upplupna värmekostnader	75 720	78 366
Upplupna revisionsarvoden	30 500	30 000
Upplupna styrelsearvoden	8 204	4 067
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 253	70 488
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 725	360 965
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 973	782 870

Not 20 Ställda säkerheter

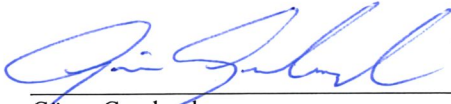
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

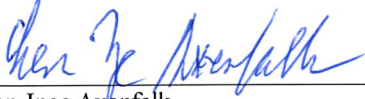
Nacka 2021-02-26
Ort och datum



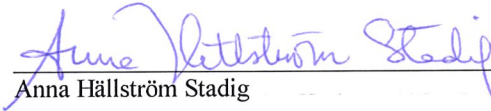
Göran Granlund



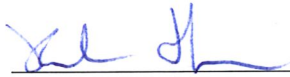
Torsten Andersson



Sven-Inge Axenfeldt



Anna Hällström Stadig



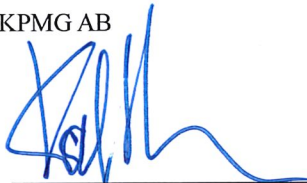
Hanneli Lindholm



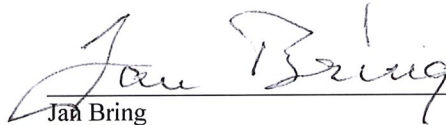
Josefine Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Jan Bring
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Borgargården för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Borgargården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

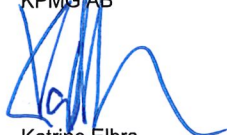
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2021-05-20

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor

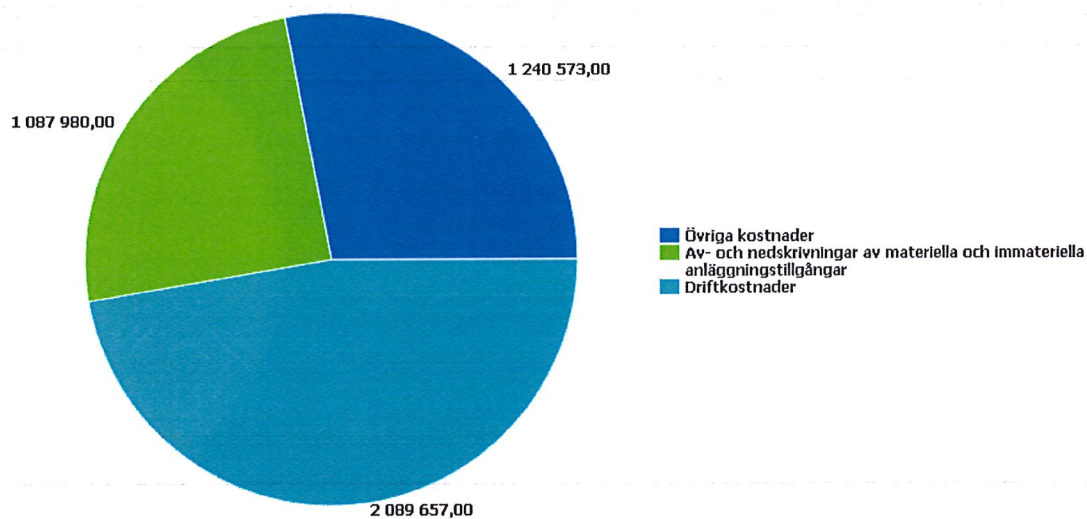


Jan Bring

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 089 657	2 407 012
Övriga externa kostnader	390 600	424 070
Personalkostnader	83 162	81 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 087 980	1 087 984
Finansiella poster	766 811	689 436
Summa kostnader	4 418 210	4 690 096



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.

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.

RB BRF Borgargården

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

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

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

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

