

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Granngården i
Beckomberga
Org nr: 7696256564





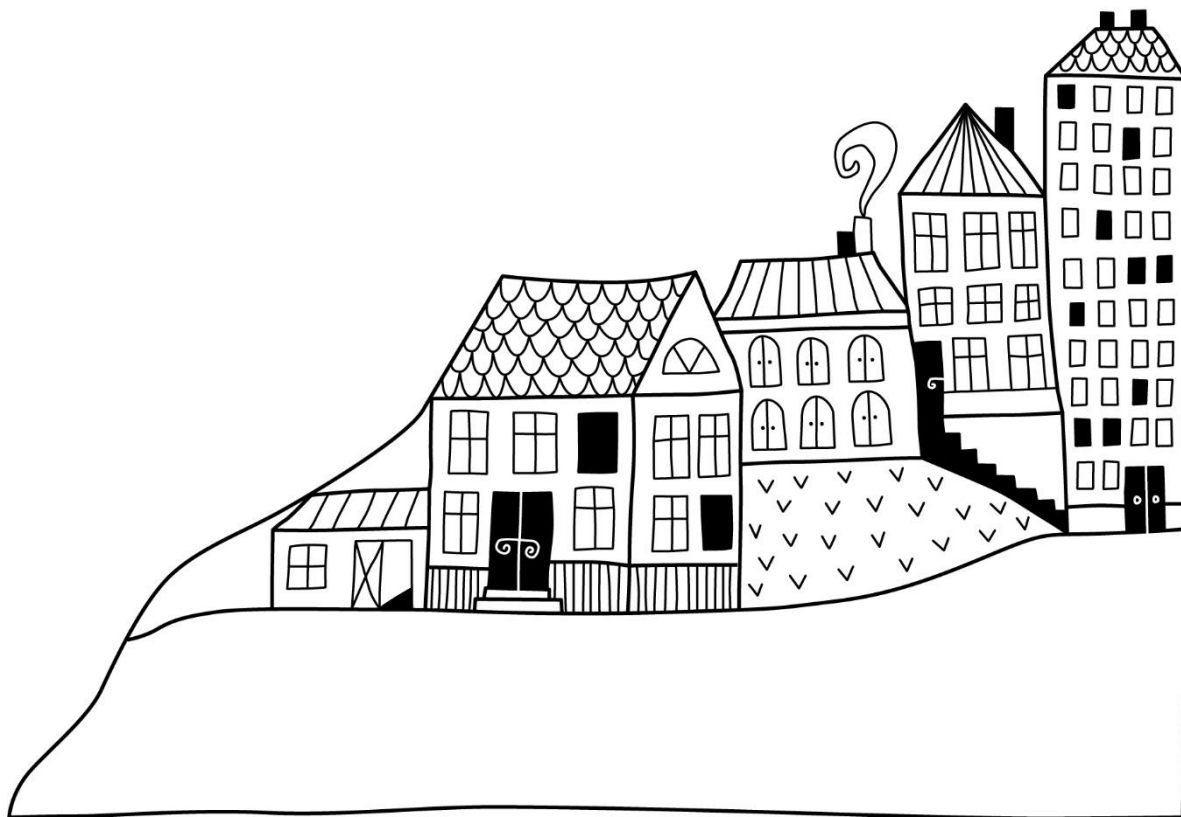
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Granngården 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. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ekonomi

För räkenskapsåret 2023 uppgår föreningens resultat till -670 tkr vilket är 796 tkr bättre än föregående år. Se förklaring av större skillnader nedan. Efter återläggning av årets avskrivningar, vilka inte påverkar årets kassaflöde, uppgår resultatet till 1 563 tkr (få 757 tkr). För att föreningen långsiktigt ska ha en hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om en policy vilken bl a fastställer att föreningens årliga kassaflöde från den löpande verksamheten minst ska uppgå till samma belopp som avsätts till föreningens underhållsfond. Detta syftar till att i framtiden kunna finansiera större reparationer och underhållskostnader. För 2023 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 987 tkr och årets amortering på långfristiga skulder uppgick till 1 597 tkr vilket är mer än årets avsättning till underhållsfonden som uppgick till 873 tkr. Detta kan också uttryckas att föreningens sparande uppgår till 223 kr per kvadratmeter vilket är i linje med de rekommendationer som finns. Föreningens bankskuld per kvadratmeter uppgick till 9 188 kr vid utgången av räkenskapsåret (få 9 401 kr). Föreningens likviditet uppgår vid räkenskapsårets utgång till 2 705 tkr (få 2 314 tkr). Föreningens likviditet (definition se sid 6) uppgår till 10 % (få 11 %). Under 2023 har marknadsräntorna ökat väsentligt jämfört med de senaste årens extremt låga räntenivåer. För Brf Granngårdens del villkorsändrades ett banklån i november 2023. Räntenivån på detta lån ökade då från 0,53% till 4,19%. Denna ökning av föreningens räntekostnader är huvudsäket till den avgiftshöjning på 15 procent som gäller fr o m 2024-01-01. Under 2024 kommer ytterligare ett av våra tre banklån att villkorsändras. I övrigt hänvisas till en sammanställning över föreningens nyckeltal enligt sidan 5. Nedan sammanställning kan göras vilket förklarar de större avvikelserna jämfört med föregående år.

Intäkter	Tkr
Årsavgifter, bostäder	210
Elavgifter	210
Elstödsbidrag	231
Övriga intäkter	<u>58</u>
Avvikelse intäkter	709
Kostnader	
Reparationer	207
Kabel- och digital TV	-197
Fastighetsel	265
Förvaltningsarvode Riksbyggen	115
Konsult- och advokatkostnader	-147
Styrelsearvoden	-58
Räntekostnader	-73
Övriga kostnader	<u>-25</u>
Avvikelse kostnader	87
Avvikelse totalt	796



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Parkträdet 7 i Stockholms kommun. Riksbyggen har utfört ombyggnad av en tidigare sjukhusbyggnad, Stora Manns, till ett flerbostadshus innehållande 89 lägenheter. Fastigheternas adresser är Follingbogatan 6, 8, 10, 12, 14, 16 och Styresman Sanders väg 7.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 10 442 m²

Total bostadsarea 7 516 m²

Årets taxeringsvärde 241 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 241 000 000 kr

Taxeringsvärde del av garage (2561/10 000) 8 451 300 kr

Totalt taxeringsvärde garage Samfälligheten 33 000 000, fg år 33 000 000.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telia Sonera Sverige AB (Halebop)	Bredband/Bredbandstelefon/TV
Stockholm Exergi	Värme
Enkla Elbolaget/Ellevio	El
Folksam	Fastighetsförsäkring

Föreningen är delaktig i Klockhusparkens samfällighetsförening. Föreningens andel är 25,61%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, GA:1, som omfattar 6 st fastigheter. I gemensamhetsanläggningen ingår garageanläggning, bergvärmeanläggning, gård, miljöhus, vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, kulvert samt två övernattningslägenheter. Garagesplatserna har hyrts ut genom Riksbyggen till de inflyttade boende i RB Brf Granngården från och med 1 juli 2016. Samfällighetsföreningen togs i drift under februari månad 2017.

Klockhusparkens Samfällighetsförening har lån om 30 868 tkr (fg år 31 857 tkr). För lånen har samfälligheten inga egna ställda säkerheter. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Därigenom är Samfällighetsföreningens tillgång till medel för att betala en skuld alltid tryggad.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 231 tkr och planerat underhåll för 112 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.

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 m2.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt stadgarna med 873 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp i kr
Rengöring av ventilationskanaler samt justering	111 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Anders Fiskaare	Ordförande	Stämman
Lars-Gunnar Nilsson	Ledamot	Stämman
Catherine Jakobsson	Ledamot	Stämman
Bo Rosell	Ledamot	Stämman
Gustav Ågermo	Ledamot	Stämman
Leif Rundgren	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen
Sarah Jane Weman tom 2023-11-08	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Chiara Rossitto	Suppleant	Stämman
Helena Holma	Suppleant	Stämman
Stefan Sjöblom	Suppleant	Stämman
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	Rksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Extern revisor	Stämman
Jan Larsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Stefka Dabijeva	Förtroendevald revisorssuppleant	Stämman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

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 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% from 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 601 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 053 227	5 624 771	5 610 322	5 472 985	5 318 027
Resultat efter finansiella poster	-669 616	-1 465 296	-719 900	-671 727	-1 270 696
Soliditet %	81	81	81	81	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	81	80	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	701	637	624	605	583
Driftkostnader kr/kvm	459	491	390	337	371
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	444	473	374	337	371
Energikostnad kr/kvm	219	249	167	160	199
Sparande kr/kvm	223	118	213	204	124
Ränta kr/kvm	83	74	86	126	154
Skuldsättning kr/kvm	9 188	9 401	9 413	9 702	9 813
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 188	9 401	9 413	9 702	9 813
Räntekänslighet %	13,1	14,8	15,1	16,0	16,8
Likviditet	10	11	127	10	136



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.

Likviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	316 750 000	4 953 251	-12 326 209	-1 465 296
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 465 296	1 465 296
Reservering underhållsfond		873 000	-873 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 875	111 875	
Årets resultat				-669 616
Vid årets slut	316 750 000	5 714 376	-14 552 630	-669 616

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 791 505
Årets resultat	-669 616
Årets fondreservering enligt stadgarna	-873 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	111 875
Summa	-15 222 246

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 222 246**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 053 227	5 624 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	394 084	113 581
Summa rörelseintäkter		6 447 311	5 738 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 448 224	-3 688 054
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 969	-646 648
Personalkostnader	Not 6	-164 275	-106 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 232 972	-2 221 836
Summa rörelsekostnader		-6 500 441	-6 662 683
Rörelseresultat		-53 130	-924 331
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	890	4 272
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 402	11 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-629 779	-556 607
Summa finansiella poster		-616 486	-540 965
Resultat efter finansiella poster		-669 616	-1 465 296
Årets resultat		-669 616	-1 465 296



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	375 163 996	377 370 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	91 321	118 049
Summa materiella anläggningstillgångar		375 255 317	377 488 289
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	44 500	44 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 500	44 500
Summa anläggningstillgångar		375 299 817	377 532 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	880	397
Övriga fordringar	Not 15	2 299	1 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	4 717	246 503
Summa kortfristiga fordringar		7 896	248 273
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 704 742	2 314 427
Summa kassa och bank		2 704 742	2 314 427
Summa omsättningstillgångar		2 712 638	2 562 700
Summa tillgångar		378 012 455	380 095 489



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		316 750 000	316 750 000
Fond för yttre underhåll		5 714 376	4 953 251
Summa bundet eget kapital		322 464 376	321 703 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 552 630	-12 326 209
Årets resultat		-669 616	-1 465 296
Summa fritt eget kapital		-15 222 245	-13 791 505
Summa eget kapital		307 242 130	307 911 746
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 500 982	48 941 270
Summa långfristiga skulder		44 500 982	48 941 270
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 559 373	21 715 611
Leverantörsskulder	Not 19	0	27 553
Skatteskulder	Not 20	154 440	142 370
Övriga skulder	Not 21	-13 551	-6 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 569 080	1 363 390
Summa kortfristiga skulder		26 269 342	23 242 473
Summa eget kapital och skulder		378 012 455	380 095 489



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-669 616	-1 465 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 232 972	2 221 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 563 356	756 540
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	240 377	183 106
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	183 108	89 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 986 841	1 029 049
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-133 640
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-133 640
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 596 526	-89 765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 596 526	-89 765
Årets kassaflöde	390 315	805 644
Likvidamedel vid årets början	2 314 427	1 508 783
Likvidamedel vid årets slut	2 704 742	2 314 427
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Benämns vanligen som redovisning enligt K2-regelverket.

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
Inventarier, verktyg och installationer - Laddboxar	Linjär	5

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	4 519 693	4 309 464
Hyror, lokaler	54 060	54 060
Hyror, garage	943 001	954 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-64 932	-85 866
Vattenavgifter	139 555	140 053
Elavgifter	461 850	252 410
Summa nettoomsättning	6 053 227	5 624 771

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	148 313	86 597
Övriga ersättningar	13 726	25 206
Erhållna statliga bidrag	230 567	0
Övriga rörelseintäkter	1 478	1 778
Summa övriga rörelseintäkter	394 084	113 581

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-111 875	-131 486
Reparationer	-231 116	-437 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 220	-77 220
Samfällighetsavgifter	-952 200	-952 200
Försäkringspremier	-124 498	-111 000
Kabel- och digital-TV	-217 357	-20 076
Återbäring från Riksbyggen	5 700	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 509	-7 540
Serviceavtal	-54 155	-4 144
Obligatoriska besiktningar	-21 715	-61 221
Statuskontroll	0	-12 950
Förbrukningsinventarier	-5 715	-4 438
Vatten	-179 079	-159 897
Fastighetsel	-797 138	-1 061 767
Uppvärmning	-670 354	-648 365
Förvaltningsarvode drift	-994	-3 850
Summa driftskostnader	-3 448 224	-3 688 054



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-436 985	-552 219
IT-kostnader	-12 233	-8 738
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-1 425	-900
Övriga förvaltningskostnader	-7 081	-24 265
Kreditupplysningar	-1 533	-3 523
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 561	-23 776
Telefon och porto	-2 301	-2 138
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 225	-4 450
Konsultarvoden	-28 875	0
Bankkostnader	-3 991	-2 640
Advokat och rättegångskostnader	-117 750	0
Summa övriga externa kostnader	-654 969	-646 648

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-125 000	-75 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 300
Sociala kostnader	-39 275	-25 845
Summa personalkostnader	-164 275	-106 145

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 206 244	-2 206 244
Avskrivning Installationer	-26 728	-15 591
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 232 972	-2 221 836

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 203	11 295
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	150	75
Övriga ränteintäkter	50	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 402	11 371

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-627 376	-555 236
Övriga räntekostnader	-2 403	-1 371
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-629 779	-556 607

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	262 726 909	262 726 909
Mark	130 273 091	130 273 091
	393 000 000	393 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	393 000 000	393 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 629 760	-13 423 516
	-15 629 760	-13 423 516

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 206 244	-2 206 244
	-2 206 244	-2 206 244

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 836 004	-15 629 760
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	375 163 996	377 370 240
Byggnader	244 890 905	247 097 149
Mark	130 273 091	130 273 091

Taxeringsvärden

Bostäder	241 000 000	241 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	241 000 000	241 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>166 000 000</i>	<i>166 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>75 000 000</i>	<i>75 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	133 640	0
	133 640	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	133 640
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 640	133 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-15 591	0
	-15 591	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 728	-15 591
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 319	-15 591
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 321	118 049
Varav		
Installationer	91 321	118 049

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	44 500	44 500
Summa andra långfristiga fordringar	44 500	44 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	880	397
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	880	397

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 299	1 373
Summa övriga fordringar	2 299	1 373



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad elavgift	0	7 004
Förutbetalad vattenavgift	0	98 899
Förutbetalad kabel-tv-avgift	4 717	3 772
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	0	1 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	135 080
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 717	246 503

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 438	2 375
Transaktionskonto	2 702 304	2 312 052
Summa kassa och bank	2 704 742	2 314 427

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	69 060 355	70 656 881
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-78 958	-61 697
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 480 415	-21 653 914
Långfristig skuld vid årets slut	44 500 982	48 941 270

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,01%	2024-12-20	24 506 415,00	0,00	26 000,00	24 480 415,00
SWEDBANK	0,79%	2025-10-24	24 496 552,00	0,00	35 705,00	24 460 847,00
SWEDBANK	0,53%	2023-11-24	21 653 914,00	-21 653 914,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,19%	2025-11-25		21 653 914,00	1 534 821,00	20 119 093,00
Summa			70 656 881,00	0,00	1 596 526,00	69 060 355,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	27 553
Summa leverantörsskulder	0	27 553



Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	154 440	142 370
Summa skatteskulder	154 440	142 370

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-13 551	-6 451
Summa övriga skulder	-13 551	-6 451

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 113	28 313
Upplupna räntekostnader	87 010	14 188
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 550	16 523
Upplupna elkostnader	321 292	454 787
Upplupna vattenavgifter	54 443	171 449
Upplupna värmekostnader	84 985	88 899
Upplupna revisionsarvoden	25 375	24 750
Upplupna styrelsearvoden	126 100	81 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 607	3 306
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	584 605	479 775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 569 080	1 363 390

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 250 000	76 250 000

Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser mot Klockhusparkens Samfällighetsförening*	30 868 000	31 857 329

*Se också text i förvaltningsberättelsen sida 3

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm

Datum enligt digital signatur

Anders Fiskaare

Leif Rundgren, Riksbyggen

Bo Rosell

Lars-Gunnar Nilsson

Catherine Jakobsson

Gustav Ågermo

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Jan Larsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtynad 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 Granngården i Beckomberga

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

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

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

Verifikat

Transaktion 09222115557514225867

Dokument

231198 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-04-02 11:21:24 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-04-04 17:30:03 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Anders Fiskaare (AF)
anders.fiskaare@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS FISKAARE"
Signerade 2024-04-02 17:40:40 CEST (+0200)

Bo Rosell (BR)
Bo@rosell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Gustaf Rosell"
Signerade 2024-04-02 11:50:02 CEST (+0200)

Lars-Gunnar Nilsson (LN)
l-g.l-g@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Gunnar Nilsson"
Signerade 2024-04-02 12:51:21 CEST (+0200)

Catherine Jakobsson (CJ)
constantiacatherine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CATHERINE JAKOBSSON"
Signerade 2024-04-02 11:30:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514225867

Gustav Ågermo (GÅ)
agermo@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV ÅGERMO"
Signerade 2024-04-02 14:17:01 CEST (+0200)

Leif Rundgren (LR)
leif.rundgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
RUNDGREN"
Signerade 2024-04-04 12:17:42 CEST (+0200)

Jan Larsson (JL)
0915larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ERIK LARSSON"
Signerade 2024-04-04 16:01:10 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-04-04 17:30:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

