

Årsredovisning

BRF Bergängen i Nacka
Org nr: 714000-0154

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bergängen i Nacka
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 har sitt säte i Nacka Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19.

Årets resultat hamnar på -748 tkr, vilket är några bättre i jämförelse med föregående år. Detta trots allmänt högre kostnader på grund av omvärldssituationen. I resultatet ingår avskrivningar med 1 898 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 646 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 371% till 471%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

Föreningen ligger i Finntorp Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951-1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa förändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrättsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

Sicklaön 96:1 Finntorpsvägen 8 (en byggnad)

Sicklaön 97:3 Finntorpsvägen 9 (en byggnad)

Sicklaön 103:5 Finntorpsvägen 1-3, Fredrik Jahns Gränd 4-14, Gamla Värmdövägen 5 (4 byggnadsdelar)

Sicklaön 104:1 Finntorpsvägen 7 (en byggnad)

Sicklaön 104:2 Finntorpsvägen 5, Setterwalls väg 2-4 (2 byggnadsdelar)

Sicklaön 105:1 Finntorpsvägen 6, Ryssviksvägen 1 (en byggnad)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
86	27	146	3	8	270

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 269 st (269 st) upplåts som bostadsrätter och 1st (1st) som hyreslägenheter. En lokal om 350 m² är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studiefremjandet

Bostäder bostadsrätt	14 666 m ²
Bostäder hyresrätt	40 m ²
Total bostadsarea	14 706 m ²
Lokaler hyresrätt	4 620 m ²
Lokaler bostadsrätt	350 m ²
Total lokalarea	4 970 m ²

Efter inventering av våra lokaler har lokalyta justerats med 16 m².

Årets taxeringsvärde	354 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	354 600 000 kr

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 1 829 och planerat underhåll för 261. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett underhållsbehov/investeringsbehov på 24 650 tkr för de kommande 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 465 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 794 tkr för att täcka det planerade underhållet. Nya komponenter aktiveras och skrivs av enligt nyttjandeperiod.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rivning kommersiell lokal	112 698
Installation av bokningscentral till tvättstuga	81 715
Ombyggnation av rör i undercentral	66 496



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Spernaes	Ordförande	2024
Christian Moncada	Ledamot	2024
Helena Edberg	Ledamot	2025
Love Persson	Ledamot	2024
Jenny Rosenberg	Ledamot	2025
Antti Vouri	Ledamot	2024
Thomas Nylén	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexej Samsonenko	Suppleant	2024
Johan Selin	Suppleant	2024
Tommy Ahlnäs	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB	BoRevision	2024
Victoria Berggren	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Folck	2024
Britt-Marie Hawthorne	2024
Antti Tuomi	2024

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 366 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 368 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2024-02-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15 142	14 295	13 980	13 524	13 267
Årets resultat	748	-62	-1 480	-146	-75
Resultat exkl avskrivningar	2 646	1 826	409	1 699	1 803
Soliditet %*	37	37	37	39	37
Likviditet %	44	178	371	436	339
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	70	71	70	71	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	751	694	669	650	630
Driftkostnader kr/kvm	554	547	572	465	503
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	541	527	519	447	458
Energikostnad kr/kvm	281	267	249	213	229
Underhållsfond kr/kvm	99	71	51	64	41
Reservering till underhållsfond kr/kvm	40	40	40	40	40
Sparande kr/kvm	140	113	74	104	137
Ränta kr/kvm	23	25	25	30	31
Skuldsättning kr/kvm	2 541	2 541	2 541	2 541	2 541
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 400	3 330	3 330	3 330	3 330
Räntekänslighet %	4,5	4,8	5,0	5,1	5,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Ansamlad förlust	
	Medlems-insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	562 046	34 967 323	1 405 584	-4 842 812	-62 359
Disposition enl. årsstämmbeslut				-62 359	62 359
Reservering underhållsfond			794 000	-794 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-260 909	260 909	
Årets resultat					747 696
Vid årets slut	562 046	34 967 323	1 938 675	-5 438 262	747 696

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 905 172
Årets resultat	747 696
Årets fondreservering enligt stadgarna	-794 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	260 909
Summa	-4 690 567

Att balansera i ny räkning i kr - 4 690 567

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	15 141 548	14 294 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	580 865	364 228
Summa rörelseintäkter		15 722 413	14 658 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 899 309	-10 755 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 472 113	-1 415 030
Personalkostnader	Not 6	-409 180	-279 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 898 699	-1 888 463
Summa rörelsekostnader		-14 679 301	-14 339 103
Rörelseresultat		1 043 111	319 857
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 700	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 033	90 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 148	-485 596
Summa finansiella poster		-295 415	-382 216
Resultat efter finansiella poster		747 696	-62 359
Årets resultat		747 696	-62 359



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	72 871 830	69 797 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	228 474	288 653
Summa materiella anläggningstillgångar		73 100 303	70 085 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		73 235 303	70 220 798
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		188 336	365 021
Övriga fordringar	Not 12	30 569	30 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	101 070	658 820
Summa kortfristiga fordringar		319 975	1 054 593
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	13 784 045	14 481 522
Summa kassa och bank		13 784 045	14 481 522
Summa omsättningstillgångar		14 104 020	15 536 116
Summa tillgångar		87 339 323	85 756 914



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	35 529 369	35 529 369	
Fond för yttre underhåll	1 938 676	1 405 584	
Summa bundet eget kapital	37 468 045	36 934 954	
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-5 438 263	-4 842 812	
Årets resultat	747 696	-62 359	
Summa ansamlad förlust	-4 690 567	-4 905 172	
Summa ansamlad förlust	32 777 478	32 029 782	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 500 000	45 000 000
Summa långfristiga skulder		22 500 000	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 500 000	5 000 000
Leverantörsskulder		186 258	744 038
Skatteskulder		16 994	0
Övriga skulder	Not 16	795 013	891 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 563 581	2 091 311
Summa kortfristiga skulder		32 061 845	8 727 132
Summa eget kapital och skulder		87 339 323	85 756 914



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	747 696	-62 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 898 699	1 888 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 646 395	1 826 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	734 619	-262 606
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	834 713	47 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 215 727	1 611 355
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-4 913 204	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 913 204	0
Årets kassaflöde	-697 477	1 611 355
Likvidamedel vid årets början	14 481 522	12 870 167
Likvidamedel vid årets slut	13 784 045	14 481 522



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2023:1 och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 3-68 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%

Markanläggningar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 6-39 år
Avskrivningen uppgår till 2,6%.

Inventarier

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens inventarier har bedömts vara 3-9 år
Avskrivningen uppgår till i genomsnitt 2,1%.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 701 012	10 073 494
Årsavgifter, lokaler	349 116	344 961
Hyror, bostäder	46 800	71 939
Hyror, lokaler	3 723 445	3 417 188
Hyror, garage	522 318	520 416
Hyror, p-platser	110 110	103 125
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-396 109	-323 782
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 774	-5 430
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 806	-9 600
Rabatter	-78 000	-63 016
Vattenavgifter	7 116	5 816
Debiterad fastighetsskatt-	160 320	159 621
Summa nettoomsättning	15 141 548	14 294 732

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga ersättningar	38 397	50 403
Erhållna statliga bidrag	154 438	0
Övriga rörelseintäkter	385 834	173 753
Försäkringsersättningar	0	137 876
Summa övriga rörelseintäkter	580 865	364 228



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-260 909	-388 374
Reparationer	-1 829 180	-1 730 455
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-735 030	-716 129
Försäkringspremier	-180 832	-192 621
Kabel- och digital-TV	-497 230	-487 681
Återbäring från Riksbyggen	5 900	7 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 333	0
Serviceavtal	-33 082	-19 758
Sotning	-9 527	-6 097
Obligatoriska besiktningar	-30 879	-76 097
Bevakningskostnader	-31 967	-21 964
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 593
Snö- och halkbekämpning	-188 713	-267 913
Förbrukningsinventarier	-1 016	-2 090
Vatten	-1 263 866	-1 082 905
Fastighetsel	-777 435	-1 001 212
Uppvärmning	-3 495 332	-3 166 550
Sophantering och återvinning	-593 838	-550 764
Förvaltningsarvode drift	-934 039	-1 050 269
Summa driftskostnader	-10 899 309	-10 755 771

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-564 261	-480 242
IT-kostnader	-600 373	-535 801
Arvode, yrkesrevisorer	-42 000	-34 000
Övriga försäljningskostnader	0	-869
Övriga förvaltningskostnader	-28 244	-14 811
Kreditupplysningar	-2 214	-830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 233	-52 367
Kontorsmateriel	0	-8 536
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-26 149
Konsultarvoden	-60 938	-58 393
Bankkostnader	-10 776	-2 999
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 125
Övriga externa kostnader	-119 324	-185 907
Summa övriga externa kostnader	-1 472 113	-1 415 030



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-209 775	-180 000
Sammanträdesarvoden	-79 000	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 000	-8 500
Sociala kostnader	-95 405	-66 338
Summa personalkostnader	-409 180	-279 838

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 802 663	-1 792 428
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-60 179	-60 179
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 898 699	-1 888 463

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 700	12 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 700	12 960

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 582 281	107 582 281
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	110 187 973	110 187 973
Årets anskaffningar		
Byggnader tak	4 913 204	0
	4 913 204	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 101 177	110 187 973



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-39 579 431	-37 787 003
Markanläggningar	-811 397	-775 540
	-40 390 828	-38 562 543

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 802 663	-1 792 428
Årets avskrivning markanläggningar	-35 856	-35 856
	-1 838 519	-1 828 284

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-42 229 347 -40 390 828

Restvärde enligt plan vid årets slut

72 871 830 69 797 145

Varav

Byggnader	71 113 391	68 002 850
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	508 493	544 295

Taxeringsvärden

Bostäder	324 000 000	324 000 000
Lokaler	30 600 000	30 600 000

Totalt taxeringsvärde

354 600 000 354 600 000

varav byggnader

186 000 000 186 000 000

varav mark

168 600 000 168 600 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-12-31 2022-12-31

Vid årets början

Inventarier och verktyg	2 833 669	2 833 669
-------------------------	-----------	-----------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

2 833 669 2 833 669



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-2 545 016	-2 484 836
	-2 545 016	-2 484 836
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-60 179	-60 181
	-60 179	-60 181
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 605 195	-2 545 016
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 605 195	-2 545 016
Restvärde enligt plan vid årets slut	228 474	288 653
Varav		
Inventarier och verktyg	228 474	288 653

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	1 906
Skattekonto	30 569	28 846
Summa övriga fordringar	30 569	30 752

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	180 832
Förutbetalda driftkostnader	14 156	16 961
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 579	188 170
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	124 243
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	146 006
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 335	2 608
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 070	658 820

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	677	677
Bankmedel	4 928 495	9 770 200
Transaktionskonto	8 854 873	4 710 646
Summa kassa och bank	13 784 045	14 481 522

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	50 000 000	50 000 000
Kortfristig del av inteckningslån	-27 500 000	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 500 000	45 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,45%	2023-05-15	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	0,00
NORDEA	4,495%	2024-12-04	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,87%	2024-06-17	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
NORDEA	0,96%	2025-06-17	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
Summa			50 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	50 000 000,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	73 605	73 605
Mottagna depositioner	620 581	645 319
Skuld för moms	100 827	165 276
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 071
Clearing	0	4 513
Summa övriga skulder	795 013	891 784



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	33 494	16 214
Upplupna driftskostnader	107 736	29 864
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	196 389	40 496
Upplupna elkostnader	163 540	155 980
Upplupna vattenavgifter	161 907	0
Upplupna värmekostnader	977 110	491 321
Upplupna kostnader för renhållning	94 921	0
Upplupna revisionsarvoden	40 008	38 008
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 831	96 620
Beräknat förvaltningsarvode	0	3 844
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 078 144	1 218 964
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 563 581	2 091 311

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen hållit en extra stämma där beslut om att påbörja upphandling av totalentreprenad för ombyggnation av garage och torg. Stämman tog även beslut om att ändra användning av butikslokalen till en restaurang.

Extra stämman gav även styrelsen en uppgift att påbörja detaljplanarbete i syfte att erhålla byggrätter vid macken på Finntorpsvägen samt en mindre byggrätt på torget. Plankostnaden ska ej gå över ett belopp om max 3 miljoner.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Spernaes

Christian Moncada

Jenny Rosenberg

Helena Edberg

Love Persson

Antti Vuori

Thomas Nylén

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Extern revisor

Victoria Bergren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557520259030

Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Bergängen i Nacka
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-06-18 12:59:01 CEST (+0200) av Simon
Olsson (SO)
Färdigställt 2024-06-21 07:26:22 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Erik Spernaes (ES)
erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
SPERNAES"
Signerade 2024-06-18 13:07:54 CEST (+0200)

Christian Moncada (CM)
chrada@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Moncada"
Signerade 2024-06-18 20:31:48 CEST (+0200)

Jenny Rosenberg (JR)
jennyrosenberg16@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY ROSENBERG"
Signerade 2024-06-19 18:34:05 CEST (+0200)

Helena Edberg (HE)
helenaedberg1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA JOHANNESSEN EDBERG"
Signerade 2024-06-18 17:09:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520259030

Love Persson (LP)
loveferry@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Love Robin Persson"
Signerade 2024-06-18 14:40:28 CEST (+0200)

Thomas Nylén (TN)
Thomas.Nylen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS NYLÉN"
Signerade 2024-06-18 13:00:21 CEST (+0200)

Victoria Berggren (VB)
victoria_berggren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annie Victoria Berggren"
Signerade 2024-06-20 15:20:54 CEST (+0200)

Jörgen Götehed (JG)
jorgen.gotehed@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Götehed"
Signerade 2024-06-21 07:26:22 CEST (+0200)

Antti Vuori (AV)
antti.vuori@bergangen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Antti Pyy Tapio Vuori"
Signerade 2024-06-18 13:01:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520259030

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergängen i Nacka, org.nr. 714000-0154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergängen i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergängen i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Victoria Berggren
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557520288183

Dokument

Revisionsberättelse 2023 Brf Bergängen i Nacka
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-06-18 15:50:33 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-06-21 07:27:54 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Victoria Berggren (VB)
victoria_berggren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annie Victoria Berggren"
Signerade 2024-06-20 15:22:55 CEST (+0200)

Jörgen Götehed (JG)
jorgen.gotehed@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Götehed"
Signerade 2024-06-21 07:27:54 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>



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.

BRF Bergängen i Nacka

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Bergängen i Nacka 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

