

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Borgargården  
Org nr: 716422-1793



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. 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  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 38%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 070 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -325 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, Järla gårdsväg 36, 38, Hebbes gränd 2, 12 samt Gustaf de Laval's väg 9.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade Folksam (Rb 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 194 910 kr som har under senare delen av 2022 reglerats med berörda medlemmar. För verksamhetsåret 2022 har föreningen en skuld på motsvarande 105 261 kr som kommer att regleras under 2023.

Årets skuld har uppkommit genom:

Inbetalda kapitalavgifter	638 316 kr
Avgår räntor	233 055 kr
Avgår amortering	<u>300 000 kr</u>
Skulder att reglera	105 261 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 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 174 000 000 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.

## Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Nacka hisservice	Hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Telenor AB	Bredband
Boo Energi	El
Nacka Energi	El
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Elis Textil Service AB	Entrémattor
Söder om Söder	Trapphusstädning
Telia	Telefon i hissar och larm till undercentral
Järla Sjö Samfällighetsförening	Vatten och vår andel i samfälligheten
Habitek	Snöröjning
Habitek	Trädgårdsskötsel
Chemiclean	Service avgasare i UC
Great Security	Dörr och lås
Södertörns plåt	Takskottning
3 Hi3G Access AB	Mobilt bredband passersystem
Telavox AB	IP-telefoni
Dimson	Värmekabelanläggning, tak

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 226 tkr och planerat underhåll för 1 390 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Planen uppdaterades under augusti 2022 och visar på ett underhållsbehov på 12 057 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 206 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1337 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	
Stamspolning	2020	
Värmeanläggning tak	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll	2021	
Byte pergola två altaner	2021	
Byte av två skärmväggar	2021	
Översyn tak	2021	
Anläggning kullersten	2021	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp (kr)
Målning/renovering balkongräcken & skärmtak	747 864
Värmeanläggning tak	21 989
Ventilationsarbete, byte av befintlig utrustning	280 506
Byte av passersystem	340 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2025	
Målning takplåtar och detaljer	2026	
Fasadrenovering	2030	
Byte utrustning i undercentral	2023	
Renovering hiss	2023	
Stamspolning	2025	

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Stadig	Ordförande	2023
Torsten Andersson	Sekreterare	2024
Sofia Liberg	Vice ordförande	2023
Arne Bergholm	Ledamot	2024
Elisa Mata Martin	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Granlund	Suppleant	2023
Krister Torssell	Suppleant	2023
Pernilla Lundqvist	Suppleant	2023
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Jan Bring	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Ulf Karlsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kim Berggren	Sammanställande	2023

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 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då driftavgiften höjdes med 5% och kapitalavgiften sänktes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-01-01.

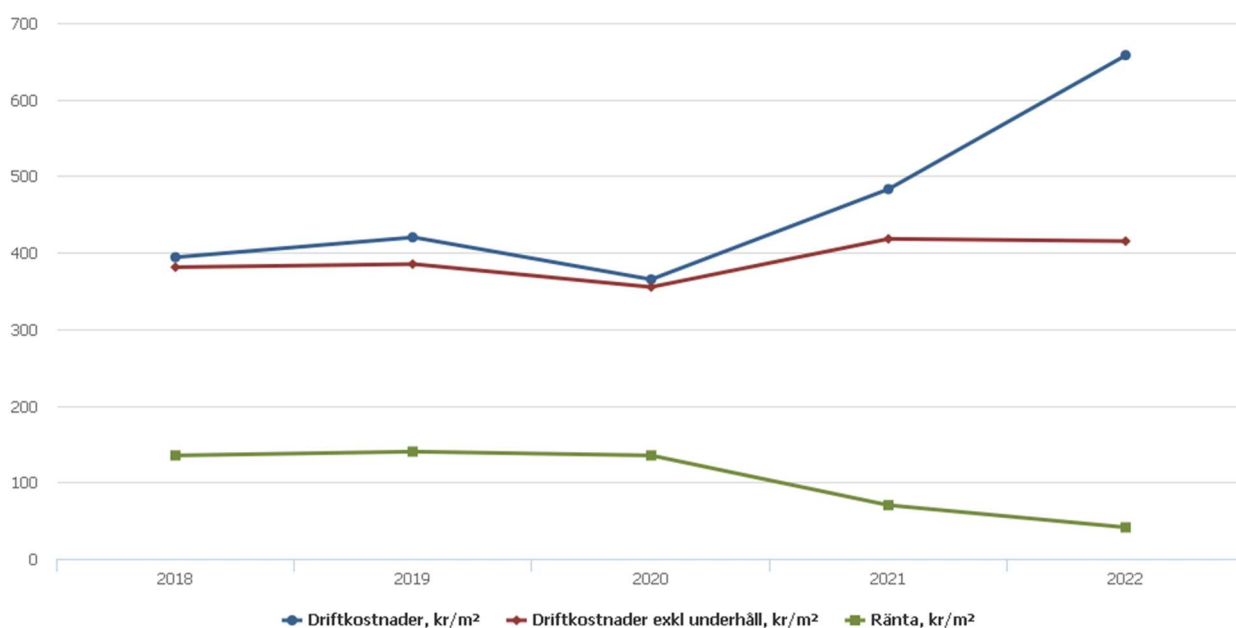
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 250	4 191	4 443	4 308	3 861
Resultat efter finansiella poster	-1 395	-266	231	-256	-487
Resultat exklusive avskrivningar	-325	803	1 319	833	601
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 652	-420	95	-391	-623
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	234	213	213	213	213
Balansomslutning	130 407	132 176	132 578	133 019	133 563
Soliditet %	75	75	75	75	74
Likviditet %	38	44	19	223	195
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	658	483	365	420	394
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	416	418	355	385	381
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	41	70	135	140	135
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 473	1 482	1 333	1 130	951
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 497	5 549	5 608	5 660	5 854



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 486 714	8 484 738	-6 570 362	-266 072
Disposition enl. årsstämmobeslut			-266 072	266 072
Reservering underhållsfond		1 337 000	-1 337 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 390 359	1 390 359	
Årets resultat				-1 394 855
<b>Vid årets slut</b>	<b>97 486 714</b>	<b>8 431 379</b>	<b>-6 783 075</b>	<b>-1 394 855</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Dispositionsfond	1 000 000
Balanserat resultat	-7 836 433
Årets resultat	-1 394 855
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 337 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 390 359
<b>Summa</b>	<b>-8 177 929</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -8 177 929

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 249 851	4 191 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 033	137 011
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 384 884</b>	<b>4 328 409</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 769 143	-2 763 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 146	-393 551
Personalkostnader	Not 6	-88 770	-82 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 069 556	-1 069 556
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 677 619</b>	<b>-4 309 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 292 735</b>	<b>19 049</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	104 640	104 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 332	8 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-233 093	-398 612
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 121</b>	<b>-285 120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 394 855</b>	<b>-266 072</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 394 855</b>	<b>-266 072</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	124 893 985	125 963 541
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 893 985</b>	<b>125 963 541</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 090 000	1 090 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 090 000</b>	<b>1 090 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 983 985</b>	<b>127 053 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 570	0
Övriga fordringar	Not 13	113 043	110 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	494 632	489 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>612 245</b>	<b>600 743</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 811 077	4 521 490
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 811 077</b>	<b>4 521 490</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 423 321</b>	<b>5 122 233</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>130 407 306</b>	<b>132 175 773</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	97 486 714	97 486 714	
Fond för yttre underhåll	8 431 379	8 484 738	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>105 918 093</b>	<b>105 971 452</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond	1 000 000	1 000 000	
Balanserat resultat	-7 783 074	-7 570 362	
Årets resultat	-1 394 855	-266 072	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 177 929</b>	<b>-6 836 433</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>97 740 163</b>	<b>99 135 019</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 098 269	21 398 269
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 098 269</b>	<b>21 398 269</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 369 772	10 369 772
Leverantörsskulder		304 600	247 238
Skatteskulder		111 800	202 160
Övriga skulder	Not 17	107 277	194 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	675 425	628 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 568 873</b>	<b>11 642 486</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>130 407 306</b>	<b>132 175 773</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 394 855	-266 072
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 069 556	1 069 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-325 299</b>	<b>803 484</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-11 502	-401 470
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-73 612	213 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-410 413</b>	<b>615 088</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-300 000	-349 486
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-349 486</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-710 413</b>	<b>265 602</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 521 490</b>	<b>4 255 888</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 811 077</b>	<b>4 521 490</b>
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 716 796	3 455 510
Årsavgifter, kapitalavgifter	533 055	735 888
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 249 851</b>	<b>4 191 398</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	119 280	119 280
Övriga ersättningar	15 453	17 371
Övriga rörelseintäkter	300	360
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>135 033</b>	<b>137 011</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-1 390 359	-371 427
Reparationer	-226 414	-176 044
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 330	-102 130
Arrendeavgifter	0	-19 036
Samfällighetsavgifter	-351 907	-413 116
Försäkringspremier	-80 111	-79 662
Kabel- och digital-TV	-34 956	-34 103
Återbäring från Riksbyggen	2 000	1 500
Serviceavtal	-2 938	0
Obligatoriska besiktningar	-8 531	-11 758
Snö- och halkbekämpning	-30 975	-26 620
Förbrukningsinventarier	-2 638	-5 811
Vatten	-355 498	-274 671
Fastighetsel	-174 431	-139 820
Uppvärmning	-639 114	-654 696
Sophantering och återvinning	-112 108	-128 948
Förvaltningsarvode drift	-254 833	-327 245
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 769 143</b>	<b>-2 763 588</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-386 743	-143 563
IT-kostnader	-125 142	-123 410
Arvode, yrkesrevisorer	-31 000	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-38 379	-12 429
Kreditupplysningar	0	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 041	-17 374
Telefon och porto	-25 091	-29 400
Medlems- och föreningsavgifter	-3 500	-3 500
Bankkostnader	-3 540	-2 990
Övriga externa kostnader	-123 714	-30 729
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-750 149</b>	<b>-393 551</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-71 000	-68 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 109	-3 211
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-12 661	-11 204
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-88 770</b>	<b>-82 665</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 069 556	-1 069 556
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 069 556</b>	<b>-1 069 556</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	104 640	104 640
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>104 640</b>	<b>104 640</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	6 628	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 677	8 766
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	86
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 332</b>	<b>8 852</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-233 055	-264 216
Övriga räntekostnader	-38	-134 396
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-233 093</b>	<b>-398 612</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	119 337 430	119 337 430
Byggnadsinventarier	96 332	96 332
Mark	17 900 000	17 900 000
Anslutningsavgifter	184 275	184 275
	<b>137 518 037</b>	<b>137 518 037</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>137 518 037</b>	<b>137 518 037</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-11 370 221	-10 300 665
Anslutningsavgifter	-184 275	-184 275

---

**-11 554 496**      **-10 484 940****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 069 556	-1 069 556
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0

---

**-1 069 556**      **-1 069 556****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

---

**-12 624 052**      **-11 554 496****Restvärde enligt plan vid årets slut**

---

**124 893 985**      **125 963 541****Varav**

Byggnader	106 993 985	108 063 541
Mark	17 900 000	17 900 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	174 000 000	128 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

---

**174 000 000**      **128 000 000***varav byggnader**109 000 000*      *81 000 000**varav mark**65 000 000*      *47 000 000***Not 12 Andra långfristiga fordringar**

---

**2022-12-31**      **2021-12-31**

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**

---

**2022-12-31**      **2021-12-31**

Skattekonto	113 043	110 865
-------------	---------	---------

**Summa övriga fordringar**

---

**113 043**      **110 865****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

---

**2022-12-31**      **2021-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier	89 864	80 111
Förutbetalda driftkostnader	2 938	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 686	96 686
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 737
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 095	29 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 050	274 644

**Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

---

**494 632**      **489 878**

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 999 495	3 355 039
Transaktionskonto	809 581	1 164 451
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 811 077</b>	<b>4 521 490</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	31 468 041	31 768 041
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 369 772	-10 369 772
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 098 269</b>	<b>21 398 269</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
NORDEA		2022-03-16	10 069 772,00	-10 069 772,00	0,00	0,00
NORDEA	0,74%	2023-03-16	0,00	10 069 772,00	0,00	10 069 772,00
NORDEA	0,60%	2024-06-19	8 825 269,00	0,00	150 000,00	8 675 269,00
NORDEA	0,77%	2025-03-19	12 873 000,00	0,00	150 000,00	12 723 000,00
<b>Summa</b>			<b>31 768 041,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>31 468 041,00</b>

\*Senast kända räntesatser

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 ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har i avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

**Not 17 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga skulder	107 227	194 910
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>107 227</b>	<b>194 910</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	13 670	0
Upplupna räntekostnader	27 796	27 984
Upplupna driftskostnader	24 873	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 295	0
Upplupna elkostnader	19 067	15 382
Upplupna vattenavgifter	0	65 000
Upplupna värmekostnader	98 992	96 346
Upplupna revisionsarvoden	31 500	30 500
Upplupna styrelsearvoden	79 320	4 220
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	35 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	363 465	353 384
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>675 425</b>	<b>628 406</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Ort och datum

DocuSigned by:

Anna Hällström Stadig

7E6D6B6D59CC4BF...

Anna Stadig

DocuSigned by:

Sofia Liberg

6EBB02E51E5348C...

Sofia Liberg

DocuSigned by:

Elisa Mata Martin

C21E45AE1E724BC...

Elisa Mata Martin

DocuSigned by:

Torsten Andersson

5EB813C6B866430...

Torsten Andersson

DocuSigned by:

Arne Bergholm

4B8A5BD9C6694D9...

Arne Bergholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

DocuSigned by:

Jan Bring

76BB33E71B07491...

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 2022.

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 2022 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 revisorssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 beslut 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 utfört 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 försumelse 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.

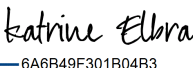
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
6A6B49F301B04B3...  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

DocuSigned by:  
  
76BB33E71B07491...  
Jan Bring  
Förtroendevald revisor

---

# 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 lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

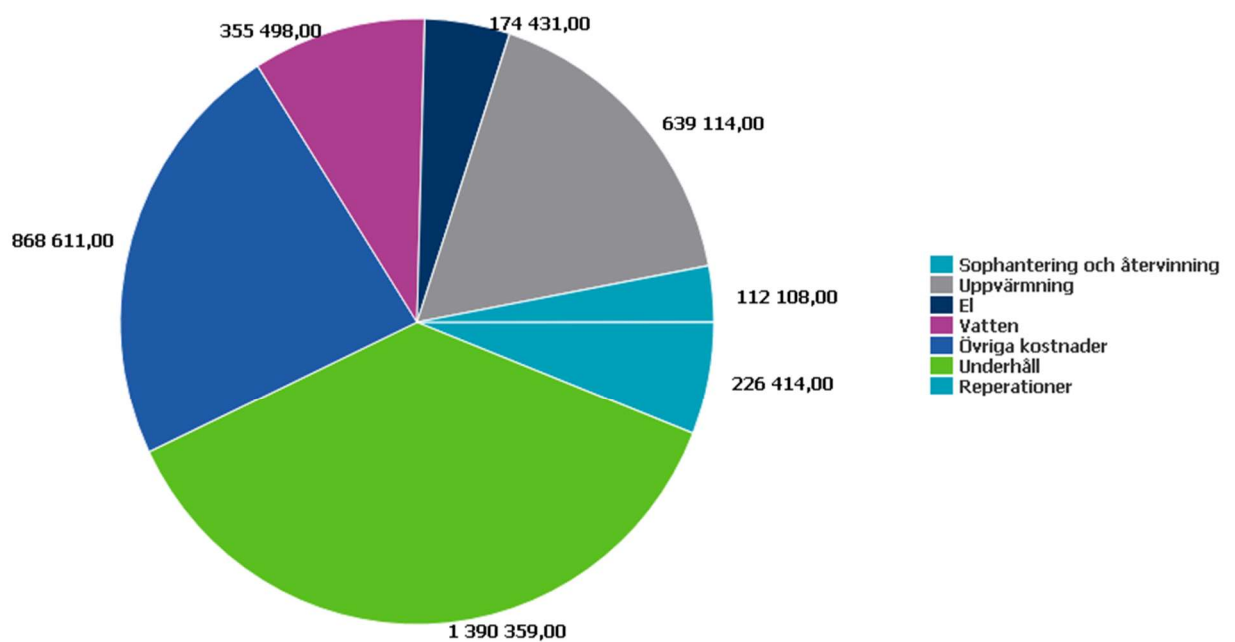
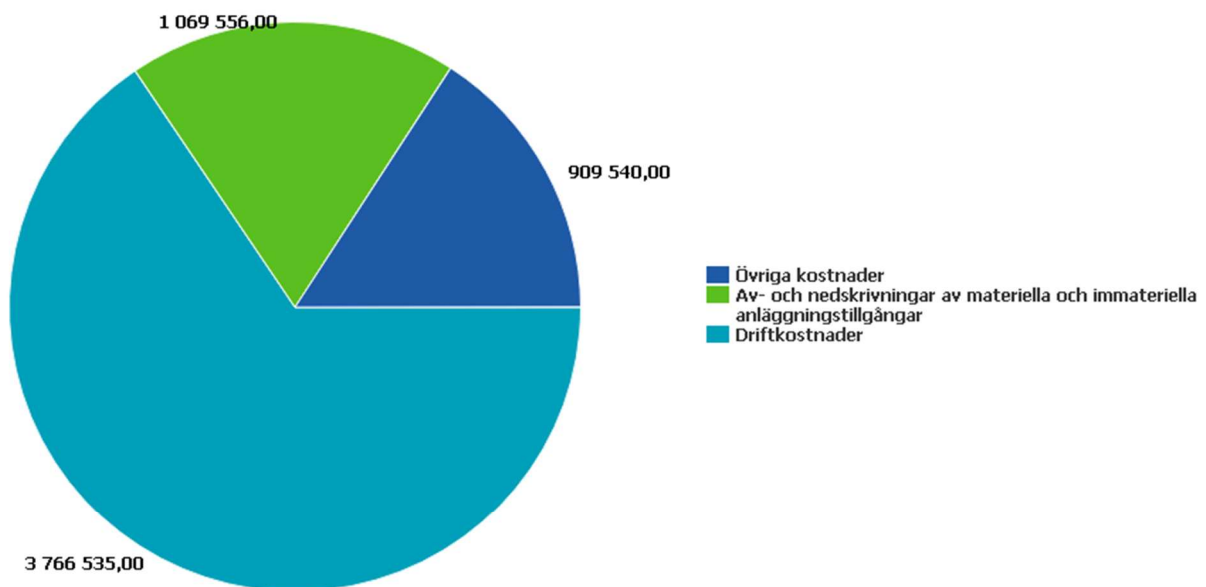
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 766 535	2 763 588
Övriga externa kostnader	718 649	393 551
Personalkostnader	88 770	82 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 069 556	1 069 556
Finansiella poster	102 121	285 120
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 745 631</b>	<b>4 594 481</b>



---

# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

