

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Vingården i Beckomberga
Org nr: 7696275002



Innehållsförteckning

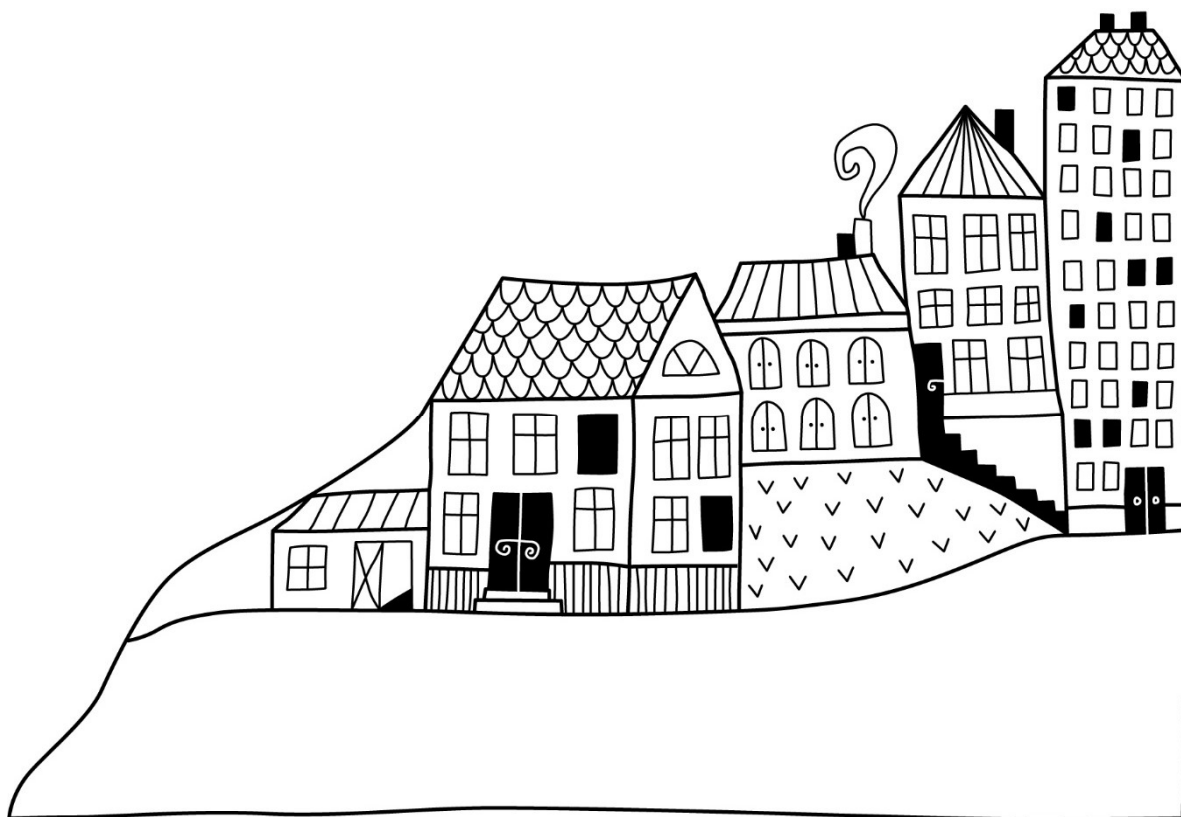
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vingården i Beckomberga 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 14%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 625 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 247 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Parkträdet 8 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 89 lägenheter och 2 kommersiella lokaler. I projektet ingår också ett fristående cykelrum, fristående föreningslokal/festlokal samt ett förvaltningshus med cykelrum och kylt soprum. Inflytt skedde t.om. september månad 2017. Fastighetens adresser är Beckomberga Allé 3-27, Follingbogatan 2 samt Styresman Sanders väg 1, 3 A-D.

5 års besiktning av fastigheten inleddes 2022-12-05 och avslutades 2022-12-09 där en åtgärdsplan togs fram och beräknas vara klar under 2023.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam via Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	26	42	9	89

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	MC-platser
2	91	3

Total tomtarea	6 945 m ²
Total bostadsarea	8 325 m ²
Total lokalarea	248 m ²
Årets taxeringsvärde	282 536 000 kr
Taxeringsvärde del av garage (121/500)	*7 986 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	222 659 000 kr

*(Totalt taxeringsvärde garage Samfälligheten 33 000 000, fg år 26 000 000)

I föreningen finns en fin påkostad gemensamhetslokal som ligger belägen i ett eget hus på gården – ”Orangeriet”. Denna lokal kan man hyra för en symbolisk summa. Intäkterna går sedan tillbaka till lokalen i form av uppgradering av porslin, möbler etcetera.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Ownit	Digital TV/Bredband/Telefoni
Stockholm Exergi AB	Värme
Ellevio AB/Luleå Eenergi	El
Hissgruppen AB	Hiss
DanCon Besiktning	Byggtekniska frågor
Brand & Industriskydd	Säkerhetskontroll av brandsläckare och hänvisningsarmaturer

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.

Klockhusparkens Samfällighetsförening

En gemensamhetsanläggning, Stockholm Parkträdet GA:1, har inrättats för att tillgodose föreningens behov av miljöhus, gård, kulvert, dagvattenledningar, spillvattenledningar, bergvärmeanläggning, garageanläggning samt två övernattningslägenheter. Anläggningen förvaltas av Klockhusparkens samfällighetsförening. Föreningen svarar för 24,2% av driftkostnaderna.

Klockhusparkens samfällighetsförening har upptagit lån om 33 375 tkr för del av samfällighetens anskaffning, resterande 136 625 tkr har medlemsföreningarna debiterats efter andelstal. För lånen har samfälligheten inga egna ställda säkerheter. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfälligheten har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Därigenom är föreningens tillgång till medel för att betala en skuld alltid tryggad.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 255 tkr och planerat underhåll för 192 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 790 tkr.

I samband med den 2-åriga garantibesiktningen, upptäcktes fel och brister på takplåten. Detta kommer nu att åtgärdas under 2023 genom att all takplåt och takpapp kommer att bytas ut. Då detta är ett garantiarbete kommer arbetet till alla delar bekostas av Riksbyggen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Målning i gemensamma utrymmen	77
Huskropp dörrar/portar	115

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll - Avloppsvattensystem i byggnad	2024	Beräknad kostnad enligt underhållsplan 97 tkr.
Underhåll – Luftbehandlingssystem	2024	Beräknad kostnad enligt underhållsplan 84 tkr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Hoffmann	Ordförande	2023
Ronald Binnerstedt	Ledamot	2024
Börje Tell	Ledamot	2024
Måns Bermell	Ledamot	2023
Kourous Nabavich	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sjölin	Suppleant	2023
Stefan Larsson	Suppleant	2023
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023
Stuart Lascelles	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Bengtsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Pålsson	2023
Fredrik Persson	2023
Henrik Broström	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Klockhusparkens samfällighetsförening har även beslutat om att installera totalt 100 laddplatser under 2022, varav 40 st. förfogas och bekostats av Riksbyggen Brf Vingården i Beckomberga. Föreningen har även installerat 2 st. laddboxar utöver Klockhusparkens samfällighetsförenings installation.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

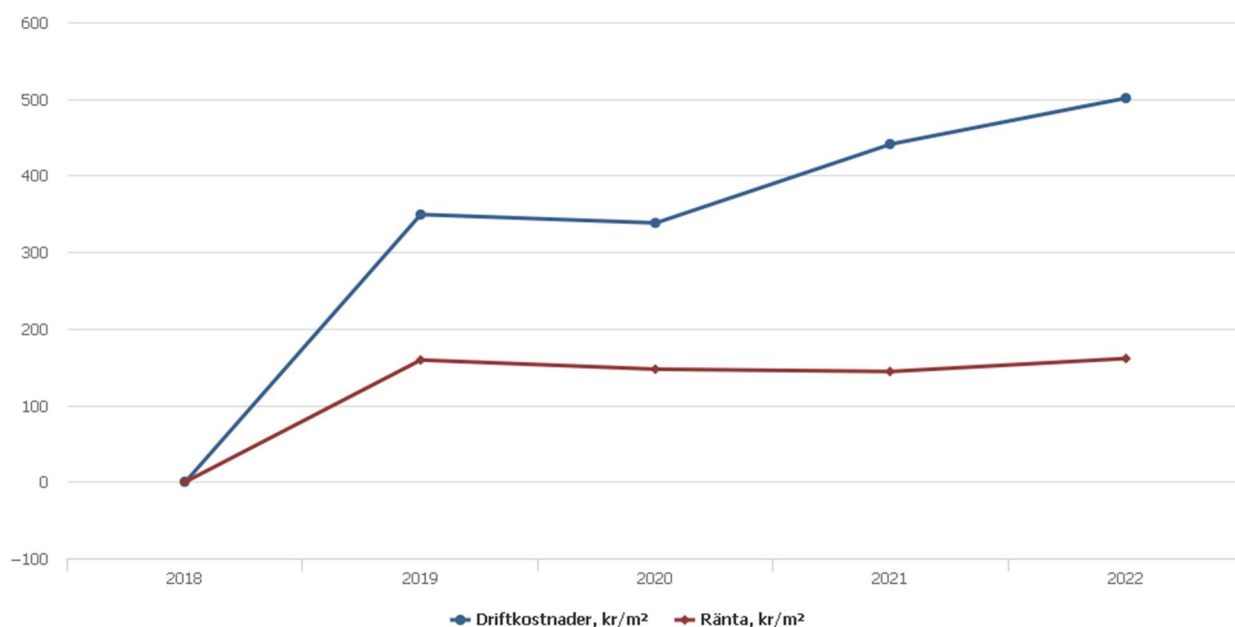
Årsavgiften har under räkenskapsåret höjts vid två tillfällen. Den första höjning gjordes för att kompensera tidigare utebliven avgiftshöjning, där föreningen fr.o.m. 2022-10-01 höjde avgiften med 4,0% för att följa den ekonomiska planen som rekommenderar en årlig höjning om 2,0%. Den andra höjningen gjordes 2022-12-01 där avgiften höjdes med 21,0%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 4,8 % från 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 581 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 986	7 563	6 783	6 716	6 250
Resultat efter finansiella poster	-2 857	-1 830	-1 603	-1 972	-1 892
Årets resultat	-2 857	-1 830	-1 603	-1 972	-1 892
Balansomslutning	534 914	538 392	540 792	543 518	546 012
Soliditet %	79	79	79	79	79
Likviditet %	14*(289)	15* (229)	237	211	274
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	581	561	553	542	0
Driftkostnader, kr/m ²	501	441	338	349	0
Ränta, kr/m ²	161	144	147	159	0
Underhållsfond, kr/m ²	369	337	253	174	0
Lån, kr/m ²	12 808	12 938	13 069	13 470	0



*Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta ska i sin tur redovisas som en kortfristig skuld, oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 15% föregående år till 14% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förändrats från 229% till 289%

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	433 265 000	2 565 256	-8 032 285	-1 830 069
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 830 069	1 830 069
Reservering underhållsfond		790 000	-790 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-192 113	192 113	
Årets resultat				-2 856 884
Vid årets slut	433 265 000	3 163 143	-10 460 241	-2 856 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 862 354
Årets resultat	-2 856 884
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-790 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 113
Summa	-13 317 125

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 13 317 125**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 986 218	7 563 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 246	-205 921
Summa rörelseintäkter		7 066 464	7 358 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 297 062	-3 784 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-636 008	-630 098
Personalkostnader	Not 6	-163 355	-85 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 481 544	-3 468 514
Summa rörelsekostnader		-8 577 969	-7 968 541
Rörelseresultat		-1 511 505	-610 521
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 272	4 272
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 706	11 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 382 357	-1 235 693
Summa finansiella poster		-1 345 379	-1 219 548
Resultat efter finansiella poster		-2 856 884	-1 830 069
Årets resultat		-2 856 884	-1 830 069



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	528 879 081	532 347 595
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	210 350	0
Summa materiella anläggningstillgångar		529 089 431	532 347 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	44 500	44 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 500	44 500
Summa anläggningstillgångar		529 133 931	532 392 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 373	-22 830
Övriga fordringar	Not 15	150 249	246 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	714 221	359 147
Summa kortfristiga fordringar		866 843	582 407
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 913 473	5 418 318
Summa kassa och bank		4 913 473	5 418 318
Summa omsättningstillgångar		5 780 316	6 000 725
Summa tillgångar		534 914 246	538 392 820



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	433 265 000	433 265 000	
Fond för yttre underhåll	3 163 143	2 565 256	
Summa bundet eget kapital	436 428 143	435 830 256	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 460 241	-8 032 285	
Årets resultat	-2 856 884	-1 830 069	
Summa fritt eget kapital	-13 317 125	-9 862 354	
Summa eget kapital	423 111 018	425 967 902	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	71 871 506	71 754 831
Summa långfristiga skulder		71 871 506	71 754 831
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 929 325	39 165 820
Leverantörsskulder	Not 19	289 007	166 271
Skatteskulder	Not 20	234 870	219 020
Övriga skulder	Not 21	-1 690	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 480 211	1 118 716
Summa kortfristiga skulder		39 931 722	40 670 087
Summa eget kapital och skulder		534 914 246	538 392 820



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 856 884	-1 830 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 481 544	3 468 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	624 660	1 638 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-284 435	60 039
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	498 130	541 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838 355	2 239 813
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-223 380	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-223 380	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 119 820	-1 119 820
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 119 820	-1 119 820
Årets kassaflöde	-504 845	1 119 993
Likvidamedel vid årets början	5 418 319	4 298 326
Likvidamedel vid årets slut	4 913 474	5 418 319
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	1

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
Laddstolpar	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	4 834 942	4 669 705
Hyror, bostäder	0	751 878
Hyror, lokaler	501 964	488 244
Hyror, garage	1 007 519	1 002 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 264	-9 342
Rabatter	0	-7 382
Vattenavgifter	198 427	221 412
Elavgifter	404 138	400 242
Debiterad fastighetsskatt-	45 492	46 584
Summa nettoomsättning	6 986 218	7 563 941

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	0	-711 734
Övriga ersättningar	32 985	33 966
Övriga rörelseintäkter	31 559	471 848
Försäkringsersättningar	15 702	0
Summa övriga rörelseintäkter	80 246	-205 921



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-192 113	-330 744
Reparationer	-254 514	-323 711
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 360	-109 510
Samfällighetsavgifter	-997 800	-1 002 600
Försäkringspremier	-135 988	-140 195
Kabel- och digital-TV	-126 086	-125 860
Återbäring från Riksbyggen	6 700	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 412	-1 905
Serviceavtal	-16 092	0
Obligatoriska besiktningar	-16 951	-72 652
Bevakningskostnader	-3 369	0
Snö- och halkbekämpning	-2 475	-6 188
Förbrukningsinventarier	-11 931	-77 627
Vatten	-222 255	-263 270
Fastighetsel	-1 242 182	-851 864
Uppvärmning	-816 762	-466 797
Förvaltningsarvode drift	-132 473	-17 185
Summa driftskostnader	-4 297 062	-3 784 108

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-533 584	-533 402
Arvode, yrkesrevisorer	-23 625	-23 000
Övriga försäljningskostnader	8 500	-2 010
Övriga förvaltningskostnader	-10 288	-10 208
Kreditupplysningar	-958	-1 740
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 728	-37 229
Telefon och porto	-764	-1 647
Medlems- och föreningsavgifter	-4 450	-4 450
Konsultarvoden	-15 800	0
Bankkostnader	-2 125	-1 550
Övriga externa kostnader	-17 186	-14 863
Summa övriga externa kostnader	-636 008	-630 098

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-119 000	-62 490
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-5 300
Sociala kostnader	-39 055	-18 032
Summa personalkostnader	-163 355	-85 822



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 468 514	-3 468 514
Avskrivning Installationer	-13 031	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 481 544	-3 468 514

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 272	4 272
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 272	4 272

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 474	11 613
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	260
Övriga ränteintäkter	156	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 706	11 873

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 381 985	-1 235 693
Övriga räntekostnader	-372	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 382 357	-1 235 693

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	416 221 650	416 221 650
Mark	130 000 000	130 000 000
	546 221 650	546 221 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	546 221 650	546 221 650

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-13 874 055	-10 405 541
	-13 874 055	-10 405 541
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 468 514	-3 468 514
	-3 468 514	-3 468 514
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 342 569	-13 874 055

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	398 879 081	402 347 595
Mark	130 000 000	130 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	270 000 000	192 000 000
Lokaler	12 536 000	10 951 000

Totalt taxeringsvärde

	282 536 000	222 659 000
<i>varav byggnader</i>	<i>220 940 000</i>	<i>170 063 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 596 000</i>	<i>52 596 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0

Årets anskaffningar

Installationer	223 380	0
----------------	---------	---

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

223 380 **0**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Installationer	-13 030	
----------------	---------	--

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 030 **0**

Restvärde enligt plan vid årets slut

210 350 **0**

Varav

Installationer	210 350	0
----------------	---------	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	44 500	44 500
Summa andra långfristiga fordringar	44 500	44 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 083	-24 120
Kundfordringar	1 290	1 290
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 373	-22 830
Not 15 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	150 249	69 931
Momsfordringar	0	96 783
Övriga kortfristiga fordringar	0	79 376
Summa övriga fordringar	150 249	246 090
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	152 486	135 988
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 435	127 237
Förutbetald elavgift	69 928	0
Förutbetald vattenavgift	44 471	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 366	10 467
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	307 500	85 455
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	714 221	359 147
Not 17 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	4 068 442	4 031 200
Transaktionskonto	845 031	1 387 118
Summa kassa och bank	4 913 473	5 418 318
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	109 800 831	110 920 651
Kortfristig del av långfristig skuld	-36 809 505	-38 046 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 119 820	-1 119 820
Långfristig skuld vid årets slut	71 871 506	71 754 831

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,87%	2022-09-30	38 046 000,00	-38 046 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2023-09-30	37 570 425,00	0,00	380 460,00	37 189 965,00
SBAB	0,87%	2024-10-11	35 304 226,00	0,00	739 360,00	34 564 866,00
SBAB	3,97%	2026-09-10	0,00	38 046 000,00	0,00	38 046 000,00
Summa			110 920 651,00	0,00	1 119 820,00	109 800 831,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 37 570 425 kr 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 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	281 021	166 271
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 986	0
Summa leverantörsskulder	289 007	166 271

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	234 870	219 020
Summa skatteskulder	234 870	219 020

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	11 598	12 598
Skuld för moms	-14 288	-12 338
Clearing	1 000	0
Summa övriga skulder	-1 690	260



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 711	21 302
Upplupna räntekostnader	0	43 926
Upplupna driftskostnader	19 472	2 166
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	80 836	0
Upplupna elkostnader	293 389	255 038
Upplupna vattenavgifter	239 888	70 664
Upplupna värmekostnader	71 680	33 887
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	67 311	73 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	59 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115	16 320
Beräknat förvaltningsarvode	1 881	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	658 927	517 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 480 211	1 118 716

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	114 138 250	114 138 250

Not Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	31 857 329	32 987 293
-----------------------	------------	------------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Klockhusparkens samfällighetsförening beslutat om att ändra andelstalen baserat på både bostadsarea och lokalarea (tidigare enbart bostadsarea). Beslutet togs på en extra stämma den 2023-02-09, men har per dagens datum ännu inte godkänts av Lantmäteriet.

Förändring av andelstal enligt Klockhusparkens samfällighetsförenings beslut, resulterat för föreningen i ett högre andelstal (29,2%) i Klockhusparkens samfällighetsförening i jämförelse med tidigare år (24,2%).



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Malin Hoffmann

Börje Tell

Ronald Binnerstedt

Måns Bermell

Kourous Nabavieh

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Stuart Lascelles
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingården i Beckomberga, org.nr 769627-5002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingården i Beckomberga 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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, förfälskning, 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingården i Beckomberga för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Stuart Lascelles
Revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

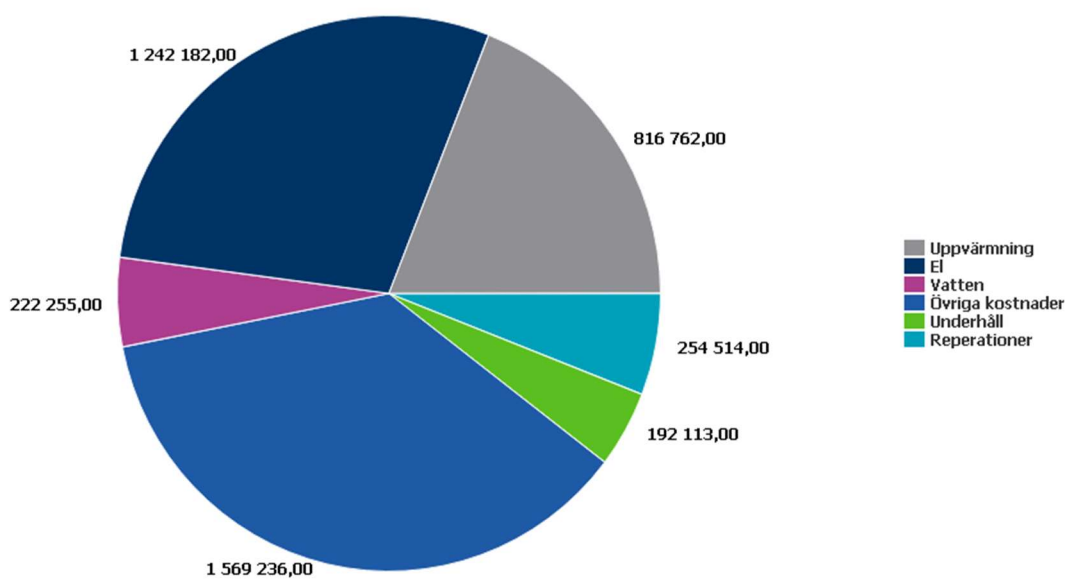
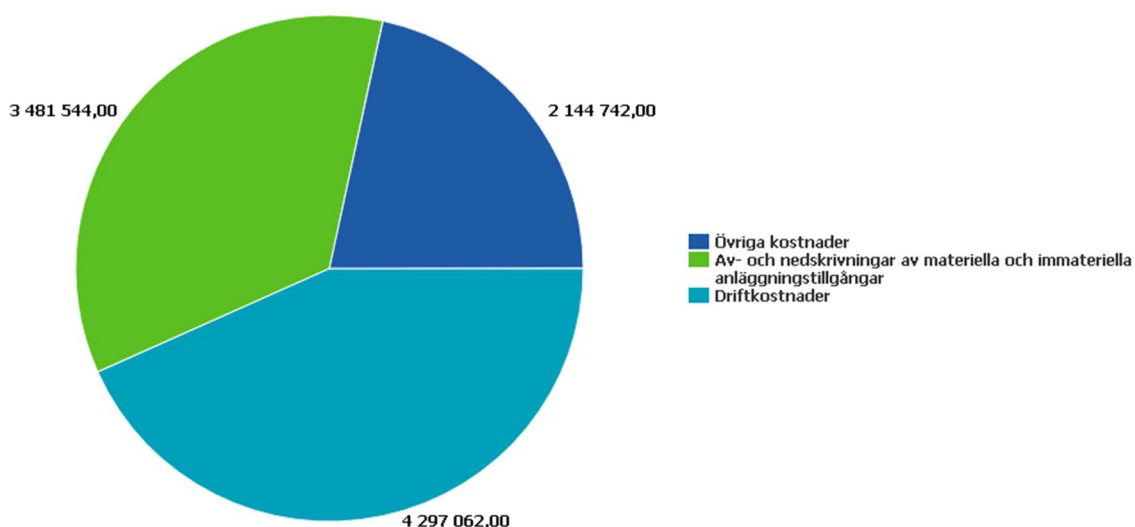
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	4 297 062	3 784 108
Övriga externa kostnader	636 008	630 098
Personalkostnader	163 355	85 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 481 544	3 468 514
Finansiella poster	1 345 379	1 219 548
Summa kostnader	9 923 348	9 188 089



RB BRF Vingården i Beckomberga

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

