

---

# Årsredovisning

RB BRF Qvarnen i Nacka  
Org nr: 769622-5494

2019-01-01 – 2019-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## **Bilagor**

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Qvarnen i Nacka  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 378% till 133%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:5 i Nacka kommun. Fastigheten var tidigare en industribyggnad som nu är ombyggd till ett flerbostadshus med sammanlagt 122 lägenheter. Byggnaden har värdeår 2015. Fastighetens adresser är Mjölnavägen 18, 20 A-B, samt 22 i Nacka.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
4	59	26	33	122

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser – I Samfälligheten	112
Antal lokaler	3

Total tomtarea	3 749 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	11 423 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde Sicklaön 38:5	360 591 000 kr
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 – Del i garaget	9 287 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	290 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde – Del i garaget	8 640 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Värme	Fortum Värme AB
El	Nacka Energi AB
Bredband/Kabel-Tv/Telefoni	ComHem AB
Snöskottning tak	Solid Fastighetspartner AB

Föreningen är delaktig i Stora Kvarnens samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Silo III och Brf Saltsjöns Hamnkontor. Föreningens andel är 71,79 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar underjordiskt garage i 3-dimensionell fastighetsbildning inom fastigheten Sicklaön 38:5 med tillhörande anordningar. Garaget innehåller 156 platser och färdigställdes under 2014.

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighetsförening för del i Sicklaön GA:130 sektion 1 och Sicklaön GA:131. Anläggningarna rör gård och gångytor, dag- och spillvattenledningar söder om föreningens fastighet.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med RB Brf Silo III. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av festlokal och gym inklusive bastu. Föreningen svarar för 74,6% av driftkostnaderna.

#### 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 207 tkr och planerat underhåll för 396 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.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler - <i>Undertak</i>	128 125
Gemensamma utrymmen - <i>Målning</i>	156 028
Installationer - <i>Ventilation</i>	111 875

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>
Fredrik Lindén	Ordförande	2020
Assar Bolin	Vice ordförande	2020
Annika Hansson	Sekreterare	Avgått under räkenskapsåret
Peter van Berlekom	Kassör	2020
Marie-Louise Nord	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eva Arehult	Suppleant	2020
Alexander Seger	Suppleant	2021
Jessica Walter	Suppleant	2020
Per Eriksson	Suppleant	2020
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Katarina Wangler Björk	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Neljestål	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Rolf Söderlund	Sammanställande	2020
Thomas Kågström		2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

## Styrelsens verksamhetsberättelse under räkenskapsåret

Ränteläget har under året varit fortsatt gynnsamt. Detta har möjliggjort en extra amortering av fastighetens skuld om 3 mkr. Föreningen har sina lån samlade hos Nordea som erbjuder fördelaktiga villkor. Årsavgifterna sänktes med cirka 15 % från 2019-04-01.

Under året har de tre entréerna fräschats upp med ny färg på väggarna och utbyte av skadade undertakslattor. Vidare har de tre entrédörrarna till huvudtrapphusen målats om. Gångar till garagen, där golven tidigare var omålade, har fått färg på sig – snyggt och lättare att hålla rent.

I vissa lokaler och gemensamma utrymmen, som pingisrummet, har absorberande undertak installerats under året för att skapa en ok ljudmiljö där.

Under maj 2019 gjordes OVK på fastigheten, som inte blev godkänd. Så under våren 2020 kommer injustering av hela ventilationssystemet att göras, i syfte att OVK ska kunna bli godkänd.

I oktober 2015 upptäcktes att fastigheten har en förhöjd fukthalt i vissa hjärtväggar. Arbetet med återställningsarbetet slutfördes under första halvåret 2019. Kostnaden för åtgärderna belastade inte föreningen och föreningen har yrkat på ytterligare 50 tkr i ersättning för detta, vilket utbetalats.

I september var det en gemensam gårdsstädning. Gården och övrig utemiljö fick sig en genomgång och resultatet blev mycket bra. Tack till alla medverkande!

Gemensamhetsanläggningen med Brf Silo III på Mjölnavägen 24 innehåller gym, bastu och gemensamhetslokal. Städningen av de gemensamma utrymmena är under utredning, för att göra miljön där ännu trevligare. Föreningens andel i samfällighetsföreningen, som driver och förvaltar garaget, ger ett stabilt årligt tillskott i form av utdelning. Utdelningen blev 2019 totalt 1 668 549 kr varav föreningens andel är 71,79% dvs. 1 197 851 kr. Garaget är nästintill fullbelagt.

Vid Lucia anordnades ett glöggmingel. Det var välbesökt och uppskattat. Trevligt att få träffa sina grannar under avslappnade former.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den sänktes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % för att möta de generella kostnadsökningar som föreningen har och säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Samtidigt har styrelsen beslutat om en omfördelning av årsavgiften vilket innebär att alla bostadsrätter betalar en avgift för bredband enligt särskild debitering som fördelad lika över alla bostadsrätter. Detta gäller från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 453 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 955	6 617	7 557	7 355	3 210
Årets resultat	-3 720	-2 647	-1 574	-1 550	130
Resultat exklusive avskrivningar	1 418	2 490	3 564	3 588	980
Balansomslutning	738 046	744 556	748 337	752 162	758 930
Soliditet %	88	88	88	88	84
Likviditet %	133	377	153	91	16
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	453	510	594	584	276
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	345	288	257	261	63
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	88	92	103	102	41
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 408	7 673	7 751	7 954	8 223

**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	661 140 000	2 979 500	-5 974 080	-2 647 309
Disposition enl. årsstämlobeslut			-2 647 309	2 647 309
Reservering underhållsfond		1 037 000	-1 037 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-396 028	396 028	
Årets resultat				-3 719 656
<b>Vid årets slut</b>	<b>661 140 000</b>	<b>3 620 472</b>	<b>-9 262 361</b>	<b>-3 719 656</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 621 389
Årets resultat	-3 719 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 037 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	396 028
<b>Summa</b>	<b>-12 982 016</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 12 982 016**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 955 362	6 617 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 351 618	1 186 653
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 306 980</b>	<b>7 804 231</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 936 644	-3 285 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-844 477	-876 457
Personalkostnader	Not 6	-124 407	-120 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 137 619	-5 137 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 043 147</b>	<b>-9 419 848</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 736 167</b>	<b>-1 615 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 568	17 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 584	6 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 005 641	-1 055 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-983 489</b>	<b>-1 031 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 719 656</b>	<b>-2 647 309</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 719 656</b>	<b>-2 647 309</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	733 682 066	738 819 686
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>733 682 066</b>	<b>738 819 686</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	183 000	183 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 000</b>	<b>183 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>733 865 066</b>	<b>739 002 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	975	33 398
Övriga fordringar	Not 14	393 012	508 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	395 123	283 869
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>789 110</b>	<b>825 602</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 391 757	4 727 932
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 391 757</b>	<b>4 727 932</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 180 867</b>	<b>5 553 535</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>738 045 933</b>	<b>744 556 220</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	661 140 000	661 140 000	
Fond för yttre underhåll	3 620 472	2 979 500	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>664 760 472</b>	<b>664 119 500</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 262 361	-5 974 080	
Årets resultat	-3 719 656	-2 647 309	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 982 016</b>	<b>-8 621 389</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>651 778 456</b>	<b>655 498 111</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	83 121 294	87 589 948
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 121 294</b>	<b>87 589 948</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	64 300
Leverantörsskulder		334 610	384 156
Skatteskulder		179 270	172 800
Övriga skulder	Not 18	4 250	-16 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 128 054	863 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 146 184</b>	<b>1 468 161</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>738 045 933</b>	<b>744 556 220</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. Räkna 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 176 494	5 831 097
Hyror, lokaler	88 001	62 667
Rabatter	-5 000	-1 962
Vattenavgifter	236 342	244 932
Elavgifter	459 525	480 844
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 955 362</b>	<b>6 617 578</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkt övernattningslägenhet, pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter	79 462	86 996
Fakturerade kostnader - <i>Inkasso</i>	4 920	2 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19 182	15 979
Utdelning Stora Kvarnens samfällighet	1 197 934	931 278
Skadestånd	50 120	150 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 351 618</b>	<b>1 186 653</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-396 028	0
Reparationer	-207 179	-229 794
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 870	-86 400
Samfällighetsavgifter	-85 176	-22 515
Försäkringspremier	-119 081	-109 002
Digitala tjänster – <i>Com Hem, medlemmar</i>	-279 164	-305 651
Återbäring från Riksbyggen	7 900	8 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 819	-4 290
Serviceavtal	-20 610	-13 939
Obligatoriska besiktningar	-9 837	-6 319
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 684	-1 421
Snö- och halkbekämpning	-24 133	-28 818
Förbrukningsinventarier	-73 842	-20 962
Vatten	-493 484	-382 080
Fastighetsel	-780 745	-820 632
Uppvärmning	-1 004 357	-995 488
Sophantering och återvinning	-248 262	-228 630
Förvaltningsarvode drift	-67 272	-37 469
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 936 644</b>	<b>-3 285 159</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-709 050	-689 768
IT-kostnader – <i>Com Hem gemensamma utrymmen</i>	-22 882	0
Lämnade skadestånd	0	-51 000
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-24 250
Övriga försäljningskostnader	-2 250	0
Övriga förvaltningskostnader	-34 805	-39 681
Kreditupplysningar	-10 350	-11 955
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 639	-44 490
Telefon och porto	-5 661	-5 122
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-114
Medlems- och föreningsavgifter	-6 100	-6 100
Bankkostnader	-3 740	-3 976
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-844 477</b>	<b>-876 457</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-91 000	-91 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 100	-5 100
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-25 807	-24 513
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-124 407</b>	<b>-120 613</b>

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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-5 137 619	-5 137 619
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-5 137 619</b>	<b>-5 137 619</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Utdelning på garantikapital Riksbyggens Intresseförening	17 568	17 568
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 568</b>	<b>17 568</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 744	6 292
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	840	293
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 584</b>	<b>6 586</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 004 480	-1 054 877
Övriga räntekostnader	-1 161	-968
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 005 641</b>	<b>-1 055 845</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	563 250 000	563 250 000
Mark	142 850 000	142 850 000
Föreningens del av garage i samfällighet	48 997 967	48 997 967
	<b>755 097 967</b>	<b>755 097 967</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>755 097 967</b>	<b>755 097 967</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-16 263 281	-11 125 662
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-5 137 619	-5 137 619
	<b>-21 400 900</b>	<b>-16 263 281</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 400 900</b>	<b>-16 263 281</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>733 682 066</b>	<b>738 819 686</b>

**Taxeringsvärden**

Byggnader	224 406 000	194 000 000
Mark	136 185 000	96 000 000
Sicklaön GA:109 – del i garage	9 287 000	8 640 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>369 878 000</b>	<b>298 640 000</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar – <i>Garantikapital Riksbyggens intresseförening</i>	183 000	183 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>183 000</b>	<b>183 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	975	33 398
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>975</b>	<b>33 398</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 105	864
Andra kortfristiga fordringar	391 907	507 472
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>393 012</b>	<b>508 336</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 555	27 418
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 625	172 680
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 795	69 787
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 185	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 964	13 984
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>395 123</b>	<b>283 869</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel - <i>SBAB</i>	1 190 703	2 638 308
Transaktionskonto - <i>Swedbank</i>	2 201 054	2 089 624
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 391 757</b>	<b>4 727 932</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	84 621 294	87 654 248
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-64 300
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>83 121 294</b>	<b>87 589 948</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Löptid	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%		2019-02-12	25 189 414	-22 189 414	3 000 000	0
NORDEA	0,75%	3 mån	2020-02-12	0	22 189 414	-	22 189 414
NORDEA	1,80%	5 år	2020-11-12	31 232 417	-	32 954	31 199 463
NORDEA	0,95%	3 år	2021-10-20	31 232 417	-	-	31 232 417
<b>Summa</b>				<b>87 654 248</b>	<b>0,00</b>	<b>3 032 954</b>	<b>84 621 294,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	1 890
Skuld för moms	4 250	-18 590
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 250</b>	<b>-16 700</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 194	30 195
Upplupna räntekostnader	143 917	132 345
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	156 028	0
Upplupna elkostnader	76 726	95 685
Upplupna värmekostnader	125 111	132 142
Upplupna kostnader för renhållning	25 398	0
Upplupna revisionsarvoden	22 250	25 000
Upplupna styrelsearvoden	96 100	96 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450	3 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	451 880	349 013
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 128 054</b>	<b>863 605</b>

**Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	93 942 000	93 942 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

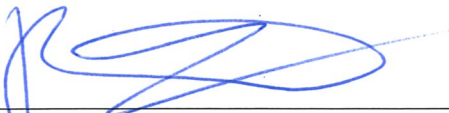
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Nacka 2020-04-03

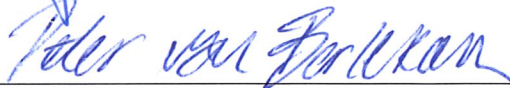
Ort och datum



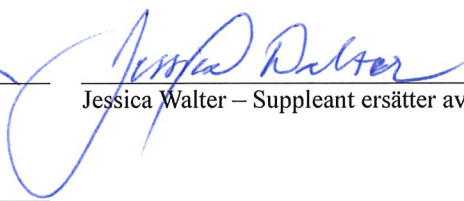
Fredrik Lindén



Assar Bolin



Peter van Berlekom



Jessica Walter – Suppleant ersätter avgången ledamot



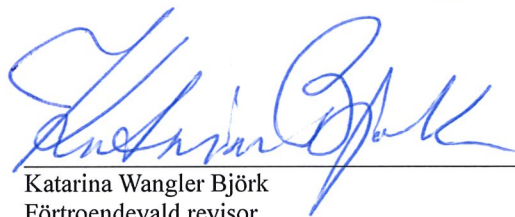
Marie-Louise Nord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



Katarina Wangler Björk  
Förtroendevald revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka, org.nr 769622-5494

---

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på fel.

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 revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Qvarnen i Nacka för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

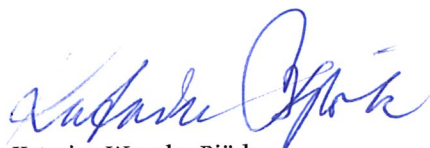
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorerers 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 den 2020-04-03

Stockholm den 2020-04-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

  
Katarina Wangler Björk  
Icke-kvalificerad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, fastighetservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Qvarnen i Nacka

---

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

