

Årsredovisning

BRF Torpet
Org nr: 785000-3109

2024-09-01 – 2025-08-31





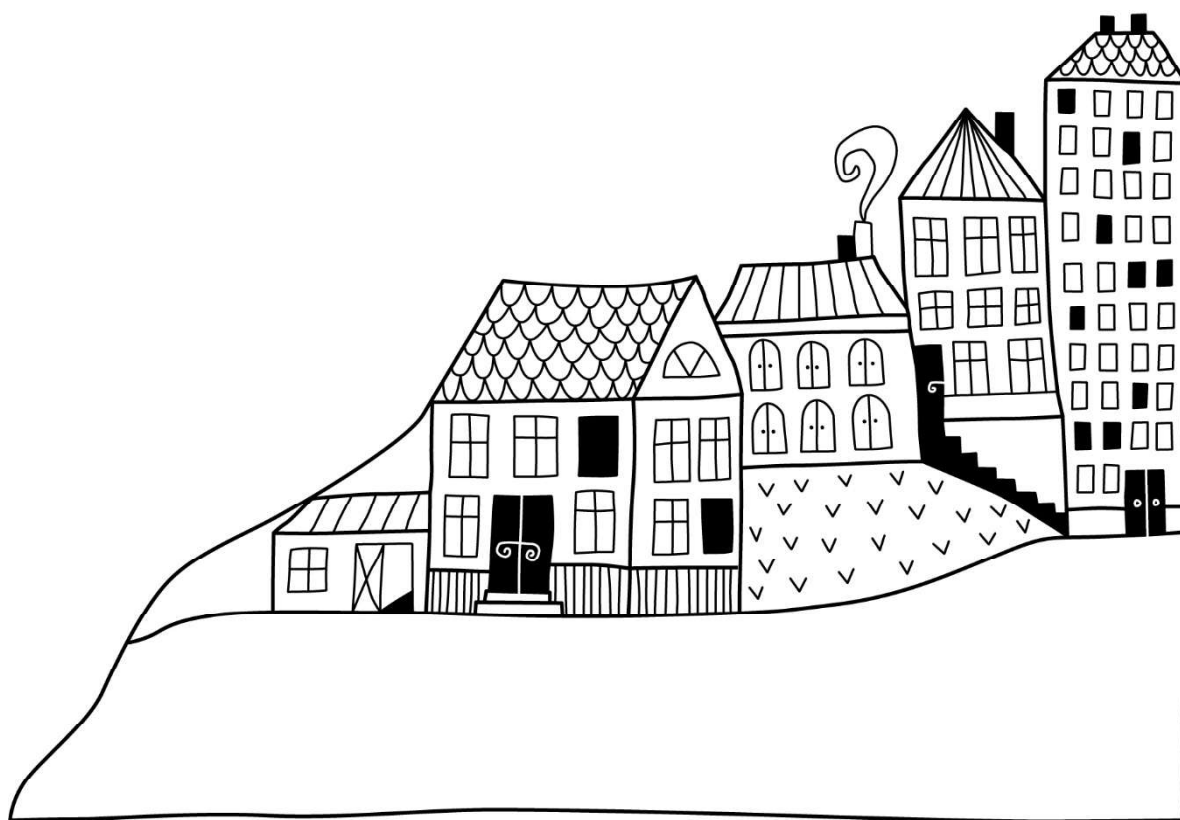
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torpet får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-20.

Årets resultat är 451 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 375 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 826 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Det finns inga större resultatpåverkade avvikelser under verksamhetsåret.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 23:7 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 108 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Femte Tvärgatan 16-20 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	99
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6

Total tomtarea	9 063 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 398 m ²
Total bostadsarea	7 398 m ²

Årets taxeringsvärde	64 214 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 533 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst Riksbyggen Brf Torpet är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmarna kan även få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 900 kr i återbäring samt 0 kr i utdelning.

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 353 tkr och planerat underhåll för 114 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen tillämpar regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter.

Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans. Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2025 och visar genomsnittlig underhållskostnad på 1 332. Av detta är 443 tkr att betrakta som planerat underhåll och 889 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget dagens fondsaldo är 233 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Asfaltering	113 504

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Gavelin	Ordförande	2026
Irene Öhrn	Sekreterare	2026
Lars-Åke Olsson	Ledamot	2027
Jan Pettersson	Ledamot	2027
Matilda Mattsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Ellebo	Suppleant	2026
Stefan Nordgren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2026
Mikaela Bedoire	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jan Sahlén	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala i föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 601	4 369	4 128	3 987	3 915
Resultat efter finansiella poster	451	-10	58	195	134
Soliditet %	33	32	31	31	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	99	87	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	619	589	557	536	526
Energikostnad kr/kvm	231	228	207	194	192
Sparande kr/kvm	127	98	104	110	109
Skuldsättning kr/kvm	1 979	2 026	2 077	2 129	2 180
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 979	2 026	2 077	2 129	2 180
Räntekänslighet %	3,2	3,4	3,7	4,0	4,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. Begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. I nyckeltalet ingår förråd, bredband, el, värme, vatten.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 910	0	0	6 323 972	864 685	−9 800
Disposition enl. årsstämmobeslut					−9 800	9 800
Reservering underhållsfond				233 000	−233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−113 504	113 504	
Årets resultat						451 047
Vid årets slut	332 910	0	0	6 443 468	735 389	451 047

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	854 885
Årets resultat	451 047
Årets fondreservering enligt stadgarna	−233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 504
Summa	1 186 436

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 186 436**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 600 761	4 368 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	0
Summa		4 601 601	4 368 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 196 097	-3 507 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 801	-224 166
Personalkostnader	Not 6	-74 225	-45 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-375 150	-374 198
Summa rörelsekostnader		-3 891 272	-4 151 600
Rörelseresultat		710 329	217 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 047	55 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-294 328	-282 138
Summa finansiella poster		-259 281	-226 826
Resultat efter finansiella poster		451 047	-9 800
Årets resultat		451 047	-9 800



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 537 186	17 777 086
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 875	11 750
Summa materiella anläggningstillgångar		17 543 061	17 788 836
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	171 000	171 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 990 324	2 990 324
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 161 324	3 161 324
Summa anläggningstillgångar		20 704 385	20 950 160
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 869	3 809
Övriga fordringar	Not 15	135	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	181 604	167 384
Summa kortfristiga fordringar		185 608	171 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 565 025	2 330 281
Summa kassa och bank		2 565 025	2 330 281
Summa omsättningstillgångar		2 750 632	2 501 532
Summa tillgångar		23 455 017	23 451 691



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	332 910	332 910
Fond för yttre underhåll	6 443 468	6 323 972
Summa bundet eget kapital	6 776 378	6 656 882
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	735 389	864 685
Årets resultat	451 047	−9 800
Summa fritt eget kapital	1 186 436	854 885
Summa eget kapital	7 962 815	7 511 767
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 307 820
Summa långfristiga skulder	5 195 000	9 307 820
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 680 000
Leverantörsskulder	Not 19	107 147
Skatteskulder	Not 20	45 759
Övriga skulder	Not 21	74 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	725 168
Summa kortfristiga skulder	10 297 203	6 632 104
Summa eget kapital och skulder	23 455 017	23 451 691



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	710 329	217 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	375 150	374 198
	1 085 478	591 223
Erhållen ränta	52 035	37 576
Erlagd ränta	-261 645	-289 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	875 868	339 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 345	5 545
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-135 404	-67 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	709 119	277 207
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-129 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 375	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-345 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 000	-380 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	234 744	-102 794
Likvida medel vid årets början	2 330 281	2 433 075
Likvida medel vid årets slut	2 565 025	2 330 281
Kassa och Bank BR	2 565 025	2 330 281



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-131
Inventarier	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	4 576 542	4 358 484
Hyror, lokaler	37 740	37 740
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 140	-34 140
Övriga ersättningar	20 619	6 542
Summa nettoomsättning	4 600 761	4 368 626

*I årsavgifter bostäder ingår föråd, bredband, el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	840	0
Summa övriga rörelseintäkter	840	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-113 504	-360 479
Reparationer	-353 059	-356 589
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-186 332	-176 929
Försäkringspremier	-139 236	-122 210
Kabel- och digital-TV	-202 767	-202 748
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Serviceavtal	-56 776	-56 236
Obligatoriska besiktningar	0	-46 119
Snö- och halkbekämpning	-47 688	-110 579
Förbrukningsinventarier	-598	-5 484
Vatten	-389 817	-347 960
Fastighetsel	-475 808	-493 314
Uppvärmning	-841 481	-844 188
Sophantering och återvinning	-171 812	-166 846
Förvaltningsarvode drift	-218 120	-218 076
Summa driftskostnader	-3 196 097	-3 507 457

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-168 688	-162 547
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 123	-35 930
Kreditupplysningar	-3 750	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 486	-6 015
Kontorsmateriel	-180	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 100	0
Bankkostnader	-4 411	-4 925
Övriga externa kostnader	-188	0
Summa övriga externa kostnader	-245 801	-224 166

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-60 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-12 225	-5 780
Summa personalkostnader	-74 225	-45 780

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-337 836	-336 884
Avskrivning Markanläggningar	-31 439	-31 439
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 875	-5 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-375 150	-374 198

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	937
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 574	54 361
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	0
Övriga ränteintäkter	429	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 047	55 312



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-292 937	-280 927
Övriga räntekostnader	-1 391	-1 211
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-294 328	-282 138

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	22 444 055	22 444 055
Mark	1 270 000	1 270 000
Markanläggning	753 771	753 771
	24 467 826	24 467 826

Årets anskaffningar

Byggnader	129 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 597 201	24 467 826

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 125 598	-5 788 713
Markanläggningar	-565 143	-533 704
	-6 690 741	-6 322 417

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-337 836	-336 884
Årets avskrivning markanläggningar	-31 439	-31 439
	-369 275	-368 323

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 060 016	-6 690 740
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	17 537 186	17 777 085
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	16 109 996	16 318 457
Mark	1 270 000	1 270 000
Markanläggningar	157 190	188 628

Taxeringsvärden

Bostäder	64 200 000	58 400 000
Lokaler	14 000	133 000

Totalt taxeringsvärde

	64 214 000	58 533 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 014 000</i>	<i>47 133 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>11 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	601 659	601 659
	601 659	601 659
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	601 659	601 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-589 909	-584 034
	-589 909	-584 034
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 875	-5 875
	-5 875	-5 875
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-595 784	-584 034
	-595 784	-584 034
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-595 784	-584 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 875	11 750
Varav		
Inventarier och verktyg	5 875	11 750

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	171 000	171 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	171 000	171 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga finansiella instrument	2 990 324	2 990 324
Summa andra långfristiga fordringar	2 990 324	2 990 324

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 869	3 809
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 869	3 809

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	135	58
Summa övriga fordringar	135	58

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 910	36 898
Förutbetalda försäkringspremier	48 131	42 974
Förutbetalda driftkostnader	8 100	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 633	54 864
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 898	16 896
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 932	15 752
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 604	167 384

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 673 843	1 622 280
Transaktionskonto	891 182	708 001
Summa kassa och bank	2 565 025	2 330 281

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	14 642 820	14 987 820
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−140 000	−240 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−9 307 820	−5 440 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 195 000	9 307 820

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,94%	2025-09-25	5 950 000,00	0,00	140 000,00	5 810 000,00
SWEDBANK	4,58%	2026-08-25	3 597 820,00	0,00	100 000,00	3 497 820,00
SWEDBANK	2,84%	2027-06-23	5 440 000,00	0,00	105 000,00	5 335 000,00
Summa			14 987 820,00	0,00	345 000,00	14 642 820,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 9 307 820 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. På övriga lån ska föreningen amortera 140 000 kr på långfristigt lån, varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	119 454	107 147
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 092	0
Summa leverantörsskulder	131 546	107 147

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	11 949	45 759
Summa skatteskulder	11 949	45 759

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	71 930	74 030
Summa övriga skulder	71 930	74 030

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 480	13 196
Upplupna räntekostnader	48 980	16 297
Upplupna elkostnader	34 186	24 486
Upplupna vattenavgifter	31 503	28 452
Upplupna värmekostnader	28 956	25 996
Upplupna kostnader för renhållning	25 089	13 314
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	209 793
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 765	351 635
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	633 958	725 168

23 Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	16 880 100	16 880 100

24 Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

25 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-21

Styrelsens underskrifter

Ort och datum enligt vår elektroniska signatur

Per Gavelin

Irene Öhrn

Lars-Åke Olsson

Jan Pettersson

Matilda Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist, Extern revisor

Mikaela Bedoire, Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560364476

Dokument

Årsredovisning (72)

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-10-22 08:34:27 CEST (+0200) av Matilda Mattsson (MM1)

Färdigställt 2025-11-03 13:50:38 CET (+0100)

Initierare

Matilda Mattsson (MM1)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Per Gavlein (PG)

Identifierad med svenskt BankID som "PER OLOF GAVELIN"

pergavelin7@gmail.com

Signerade 2025-10-22 10:16:40 CEST (+0200)

Irene Öhrn (IÖ)

Identifierad med svenskt BankID som "IRENE ÖHRN"

irene.m@hotmail.se

Signerade 2025-10-28 15:19:15 CET (+0100)

Jan Pettersson (JP)

Identifierad med svenskt BankID som "Jan Harald Pettersson"

janpettersson@hotmail.com

Signerade 2025-10-23 09:38:30 CEST (+0200)

Lars-Åke Olsson (LO)

Identifierad med svenskt BankID som "Olov Lars-Åke Olsson"

lasseoolsson@gmail.com

Signerade 2025-10-22 11:04:41 CEST (+0200)

Matilda Mattsson (MM2)

Identifierad med svenskt BankID som "MATILDA MATTSSON"

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerade 2025-10-22 08:40:26 CEST (+0200)

Sanna Lindqvist (SL)

Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Karin Helena Lindqvist"

sanna.lindqvist@borev.se

Signerade 2025-11-03 13:50:38 CET (+0100)

Mikaela Bedoire (MB)

Identifierad med svenskt BankID som "MIKAELA BEDOIRE"

mikaelabedoire@hotmail.com

Signerade 2025-10-28 15:32:07 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560364476

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpet, org.nr 785000-3109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpet för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 augusti 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpet för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025 -08- 31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 extern revisor 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 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 externa 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 externa 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mikaela Bedoire
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.11.2025 15:23

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 03.11.2025 13:41

DOCUMENT ID:

BkZIMmQIJZI

ENVELOPE ID:

HygUGQ7Lkbe-BkZIMmQIJZI

DOCUMENT NAME:

Brf Torpet revisionsberättelse 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

92fd3a5c54b21290657689ce4753fb3392eecf8ee205dc
6bd4d17810144a1e31646854819d1f9f3d30334b7383f8
0cf4c959343177cbc675422b7ad39a713772

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	03.11.2025 13:55 03.11.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. MIKAELA BEDOIRE mikaelabedoire@hotmail.com	Signed Authenticated	03.11.2025 15:23 03.11.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/10) IP: 83.254.113.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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, 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 ränteutgifter 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Torpet

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Torpet 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

