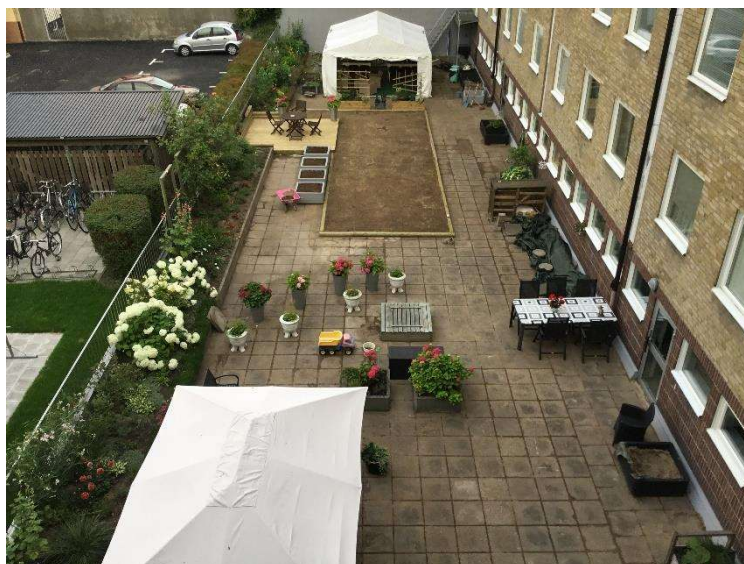


# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Taube 31  
Org nr: 7350001942



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Taube 31 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-27.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-03-11.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år pga mindre underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 326% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 326% till 458%.

I resultatet ingår avskrivningar med 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 550 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Taube 31 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 1 byggnader med 41 lägenheter, 1 bostadsrättslokal samt 4 uthyrningslokaler.

Byggnaderna är uppförda 1965.

Fastigheternas adress är Skepparegatan 18 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	26
5 rum och kök	4

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal MC platser	5
Antal p-platser	30

Total tomtarea	1 281 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 929 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	294 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	136 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	430 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 294 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	43 608 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 608 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 86 tkr och planerat underhåll för 62 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.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	2005
Balkonger, inglasade	2005
Stambyte	2011
Bergvärme	2015
Gym	2010
Nytt torkskåp	2013
Övernattningsrum och pentry	2014
Målning trapphus	2016
Tvättutrustning	2017
Solceller	2018
Takförbättring	2018
Säkerhetsdörrar och fönsterpartier	2018
Målning av garage	2019
Spolning stammar	2020
Rörbyte	2021
Asbetssanering samt isolering på värmesystemet	2021

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Hissar	61 875



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>
Mats Lundin	Ordförande	2024
Marco Morin	Vice ordförande	2025
Andreas Rosén	Ledamot	2024
Anders Björkander	Ledamot	2025
Susanne Hansson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrietta Fransson	Suppleant	2024
Jenny Åshage	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Rickard Fransson	Förtroendevald revisor

### Revisorsuppleant

Roland Ericsson

### Valberedning

Eva Lundin

Susanne Lövkvist

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 595 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

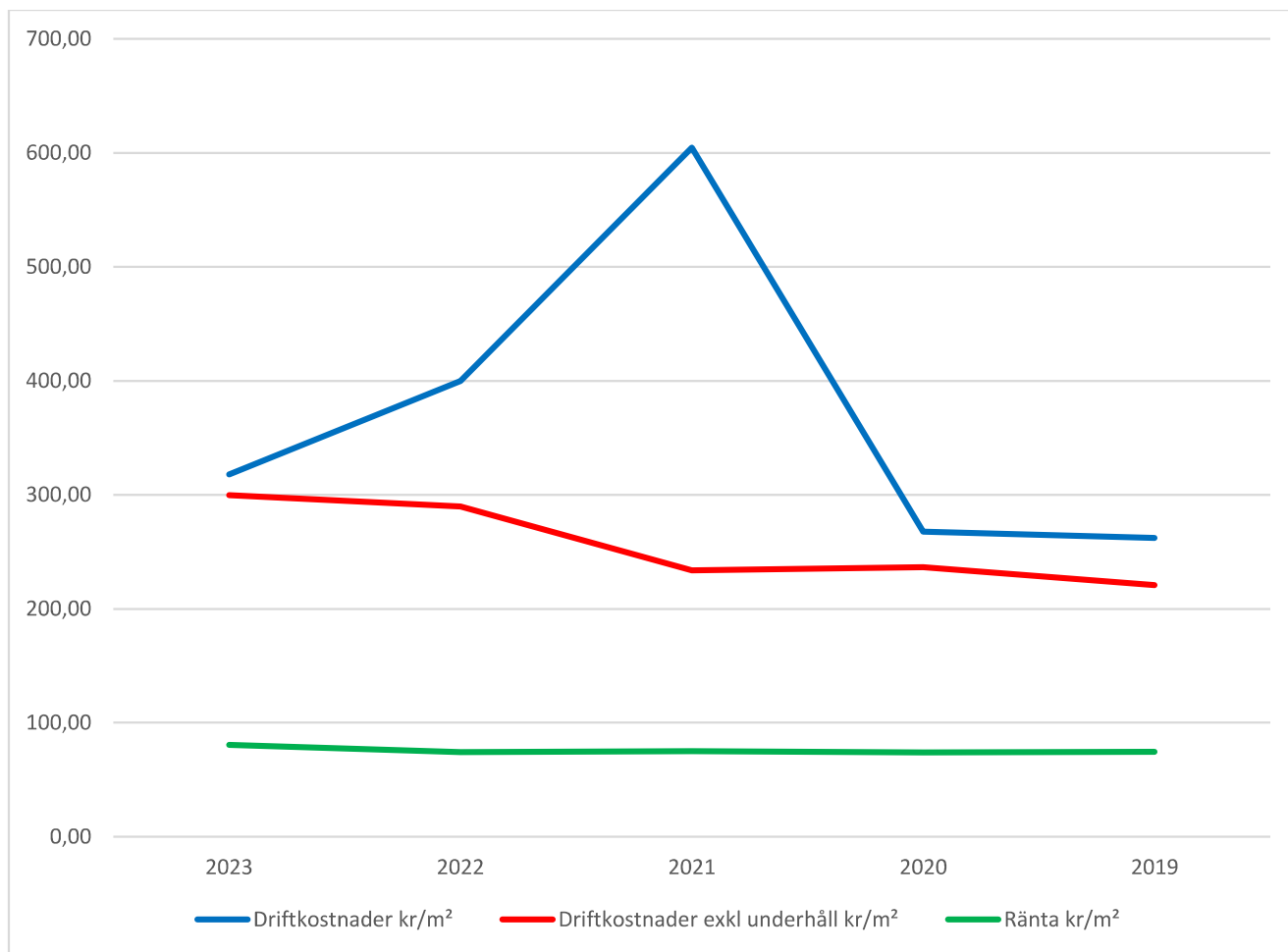


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 161	2 081	2 035	1 990	1 959
Resultat efter finansiella poster*	211	-80	-873	314	192
Resultat exkl avskrivningar	550	249	-540	647	525
Årets kassaflöde	377	-33	465	-167	625
Soliditet %*	15	13	14	6	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	82	80	78	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	595	575	537	513	510
Driftkostnader kr/kvm	318	400	605	268	262
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	300	290	234	237	221
Energikostnad kr/kvm*	193	162	121	103	98
Underhållsfond kr/kvm	206	75	36	258	141
Sparande kr/kvm*	182	184	210	224	198
Skuldsättning kr/kvm*	3 158	3 179	3 201	2 909	3 150
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 460	3 484	3 508	3 188	3 452
Räntekänslighet %*	5,8	6,1	6,5	6,2	6,8

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	495 000	2 000 000	252 348	-955 974	-80 404
Disposition enl. årsstämmbeslut				-80 404	80 404
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-61 875	61 875	
Årets resultat					211 024
<b>Vid årets slut</b>	<b>495 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>690 473</b>	<b>-1 474 503</b>	<b>211 024</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 036 378
Årets resultat	211 024
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 875
<b>Summa</b>	<b>-1 263 479</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 263 479**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 161 077	2 081 040
Övriga rörelseintäkter		148 474	65 226
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 309 551</b>	<b>2 146 266</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 067 943	-1 343 220
Övriga externa kostnader	Not 4	-368 372	-208 851
Personalkostnader	Not 5	-77 983	-91 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-338 640	-329 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 852 938</b>	<b>-1 973 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>456 613</b>	<b>172 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 269	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 267	10 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 125	-263 574
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-245 589</b>	<b>-252 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>211 024</b>	<b>-80 404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>211 024</b>	<b>-80 404</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	10 584 679	10 912 694
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	200 104	210 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 784 783</b>	<b>11 123 423</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 784 783</b>	<b>11 123 423</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 569	3
Övriga fordringar		42 845	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	36 538	55 675
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 952</b>	<b>56 004</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 042 738	1 665 690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 042 738</b>	<b>1 665 690</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 137 690</b>	<b>1 721 694</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 922 473</b>	<b>12 845 117</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	495 000	495 000	
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 000 000	
Fond för yttre underhåll	690 473	252 348	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 185 473</b>	<b>2 747 348</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 474 503	-955 974	
Årets resultat	211 024	-80 404	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 263 479</b>	<b>-1 036 378</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 921 994</b>	<b>1 710 970</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	6 969 175	10 606 395
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 969 175</b>	<b>10 606 395</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		72 220	72 220
Ränteomskrivningslån		3 565 000	0
Leverantörsskulder		54 838	67 658
Skatteskulder		6 661	3 791
Övriga skulder		60 945	65 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	271 640	318 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 031 303</b>	<b>527 752</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 922 473</b>	<b>12 845 117</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	211 024	-80 404
Varav ränteintäkter och utdelning	24 536	10 587
Varav räntekostnader	-270 125	-263 574
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	338 640	329 786
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>549 664</b>	<b>249 383</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-38 948	-3 801
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-61 449	17 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>449 267</b>	<b>263 490</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-212 500
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-212 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-72 220	-84 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>377 048</b>	<b>-33 451</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>377 048</b>	<b>-33 451</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 665 690</b>	<b>1 699 141</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 042 738</b>	<b>1 665 690</b>





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Solceller	Linjär	20
Postboxar	Linjär	5
Bergvärme	Linjär	50
Bergvärme	Linjär	20
Stambyte	Linjär	50
Fönster och dörrar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 743 604	1 681 998
Årsavgifter, lokaler	80 968	79 210
Hyror, lokaler	302 540	257 324
Hyror, p-platser	105 910	105 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-57 695	-40 974
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-2 118
Rabatter	-12 750	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 161 077</b>	<b>2 081 040</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-61 875	-369 375
Reparationer	-85 698	-200 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 025	-81 314
Försäkringspremier	-31 443	-29 735
Kabel- och digital-TV	-33 724	-30 438
Obligatoriska besiktningar	-5 114	-5 744
Fuktmätning	-1 969	0
Snö- och halkbekämpning	-3 625	-3 443
Förbrukningsinventarier	-63 637	-35 241
Fordons- och maskinkostnader	0	-100
Vatten	-157 889	-144 725
Fastighetsel	-438 414	-382 174
Uppvärmning	-52 230	-16 110
Sophantering och återvinning	-47 300	-44 239
Förvaltningsarvode extra	0	-375
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 067 943</b>	<b>-1 343 220</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-170 369	-166 279
IT-kostnader	-3 075	-5 528
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 539
Inkassoavgifter	-5 720	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 550	-7 469
Möteskostnader och samkväm	-5 797	-6 835
Kontorsmateriel	0	-1 139
Telefon och porto	-1 725	-630
Konsultarvoden	-150 000	0
Bankkostnader	-2 542	-2 675
Övriga externa kostnader	-545	-2 632
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-368 372</b>	<b>-208 851</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-16 150	-50 100
Sammanträdesarvoden	-15 800	-14 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 500	-6 900
Övriga kostnadsersättningar	0	-483
Sociala kostnader	-21 533	-20 342
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-77 983</b>	<b>-91 825</b>



**Not 6 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 870 374	3 870 374
Stambyte	7 221 172	7 221 172
Mark	2 400 000	2 400 000
Bergvärme	1 803 763	1 803 763
Postboxar	26 881	26 881
Solceller, fönster, dörrar	1 210 051	1 210 051
	<b>16 532 241</b>	<b>16 532 241</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 532 241</b>	<b>16 532 241</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 269 887	-3 192 479
Stambyte	-1 660 233	-1 515 809
Bergvärme	-460 692	-394 878
Postboxar	-26 881	-26 881
Solceller, fönster och dörrar	-201 855	-121 113
	<b>-5 619 548</b>	<b>-5 251 160</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-77 407	-77 407
Årets avskrivning stambyte	-144 423	-144 423
Årets avskrivning bergvärme	-65 813	-65 813
Årets avskrivning solceller, fönster, dörrar	-40 371	-40 371
	<b>-328 014</b>	<b>-328 014</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 947 562</b>	<b>-5 579 174</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 584 679</b>	<b>10 912 696</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	523 080	600 488
Mark	2 400 000	2 400 000
Stambyte	5 416 516	5 560 940
Bergvärme	1 277 258	1 343 072
Solceller, fönster, dörrar	967 825	1 008 196
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	2 608 000	2 608 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 608 000</b>	<b>43 608 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 888 000</i>	<i>29 888 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 720 000</i>	<i>13 720 000</i>



## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	212 500	
	<b>212 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	212 500
	<b>0</b>	<b>212 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>212 500</b>	<b>212 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-1 771	0
	<b>-1 771</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-1 771	-1 771
	<b>-1 771</b>	<b>-1 771</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>200 104</b>	<b>210 729</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	200 104	210 729

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 562	26 143
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 111
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 976	8 421
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>36 538</b>	<b>55 675</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 606 395	10 678 615
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 220	-72 220
Ränteomskrivningslån	-3 565 000	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 969 175</b>	<b>10 606 395</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,46%	2024-03-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2024-06-30	2 625 000,00	0,00	60 000,00	2 565 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-01	1 278 615,00	0,00	12 220,00	1 266 395,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-06-01	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2027-09-01	675 000,00	0,00	0,00	675 000,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-06-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>10 678 615,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72 220,00</b>	<b>10 606 395,00</b>

\*Senast kända räntesatser

#### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	30 919	31 194
Upplupna elkostnader	53 786	74 597
Upplupna värmekostnader	16 364	15 752
Upplupna styrelsearvoden	0	35 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 571	162 285
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>271 640</b>	<b>318 828</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 055 000	11 055 000





## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

---

Mats Lundin

---

Anders Björkander

---

Marco Morin

---

Andreas Rosén

---

Susanne Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

Ernst & Young AB

---

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

---

Rickard Fransson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516117037

## Dokument

ÅR 302954 2023

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-04-25 12:45:00 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2024-05-02 11:48:42 CEST (+0200)

## Signerare

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

[helen.petersson@riksbyggen.se](mailto:helen.petersson@riksbyggen.se)

Signerade 2024-04-25 12:45:00 CEST (+0200)

Mats Lundin (ML)

[mats.lundin@lundingruppen.se](mailto:mats.lundin@lundingruppen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Anders Lundin"

Signerade 2024-04-25 17:16:35 CEST (+0200)

Marco Morin (MM)

[marco.morin83@gmail.com](mailto:marco.morin83@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCO MORIN"

Signerade 2024-04-25 15:20:17 CEST (+0200)

Anders Björkander (AB)

[anders.bjorkander@hotmail.com](mailto:anders.bjorkander@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS BJÖRKANDER"

Signerade 2024-04-25 14:01:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516117037

Andreas Rosén (AR)  
*andreas.wow.1995@live.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Andreas Per Mikael Rosén"  
Signerade 2024-04-29 13:21:44 CEST (+0200)*

Susanne Hansson (SH)  
*susannehansson77@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNE HANSSON"  
Signerade 2024-04-25 22:21:27 CEST (+0200)*

Rickard Fransson (RF)  
*frasse2009@live.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Rickard Lennart Fransson"  
Signerade 2024-04-30 13:16:06 CEST (+0200)*

Anders Håkansson (AH)  
*anders.hakansson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2024-05-02 11:48:42 CEST (+0200)*

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taube 31 i Karlskrona, org.nr 735000-1942

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taube 31 i Karlskrona för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Taube 31 i Karlskrona för år 2023 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

BRF Taube 31 | Karlskrona

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Rickard Fransson  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516028634

## Dokument

### 23 Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-24 13:52:34 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2024-05-02 11:49:22 CEST (+0200)

## Initierare

### Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

[helen.petersson@riksbyggen.se](mailto:helen.petersson@riksbyggen.se)

## Signerare

### Rickard Fransson (RF)

[frasse2009@live.se](mailto:frasse2009@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Rickard Lennart Fransson"

Signerade 2024-04-30 13:17:41 CEST (+0200)

### Anders Håkansson (AH)

[anders.hakansson@se.ey.com](mailto:anders.hakansson@se.ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2024-05-02 11:49:22 CEST (+0200)

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





---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

# Brf Taube 31

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Taube 31 i samarbete med Riksbyggen

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

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



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

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

