

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Torggatan 2  
Org nr: 769613-4100



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torggatan 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 461 tkr (f.g.år ett underskott med -127 tkr). Driftkostnaderna exkl. årets reparationer och underhåll ligger i nivå med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 279% till 496%.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 713 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aminoff 17 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 1st byggnad med 14 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1990. Föreningen förvärvade fastigheten 2006-12-20 från Bostadsstiftelsen Uddevallahem. Fastighetens adress är Torggatan 2 och Kungsgatan 31, 451 30 Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår dock utan tilläggspremie i den hemförsäkring som medlem tecknat i samma försäkringsbolag som föreningen har, Länsförsäkringar.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
4 rum och kök	1
5 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	14

Total tomtarea	848 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 218 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	540 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	20 886 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 886 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
My Wok Uddevalla City AB	424	2027-01-31
Al-Hakim Mustafa	116	2028-09-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Service tekniska installationer
Uddevalla Energi AB	El, sophämtning och fiber
Curator Hiss AB	Service hissar
Uddevalla Kommun	Skötsel och renhållning trottoar
Tele 2 Sverige AB	Leverans TV-signal
Hörmann Svenska AB	Garageport service
Rikstváans Service	Lås

#### 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 88 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som för de närmaste 10 åren visar att underhållskostnaden uppgår till totalt 2 594 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 259 tkr. Avsättning till underhållsfond har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (255 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens fondbehållning per 2023-12-31 är 573 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024 uppgår till 250 tkr.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	10 113 

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt-Erik Nilsson	Ordförande	2025
Ulla Marcusson	Sekreterare	2024
Ann-Mari Järup	Ledamot	2025
Annika Karlsson	Ledamot	2024
Birgitta Stenström	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Marcusson	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Nilsson, sammankallande	2024
Lisbeth Helgesson	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 14 februari 2023 meddelade Förvaltningsrätten i Göteborg överraskande dom i föreningens ärende mot Skatteverket avseende föreningens status som privatbostadsföretag för år 2017.

Föreningen fick efter dessa år rätt i sitt krav på att vara en så kallad äkta bostadsrättsförening, privatbostadsföretag, för 2017. Detta år betalade föreningen 94 626 kronor i skatt som oäkta förening. Pengarna har efter domen återbetalats under 2023 till föreningens skattekonto och kommer att förstärka innevarande års ekonomi.

Varje person som under 2017 var medlem tvingades då betala skatt på förmånsvärdet av sitt boende enligt Skatteverkets uträkning. Medlemmarna har under 2023 begärt återbetalning av denna felaktigt betalda skatt. Begäran har ställts till Skatteverket.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift och hyra för garageplats ändrade senast 2023-01-01 då den höjdes med 10,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften och hyra för garageplats med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 584 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

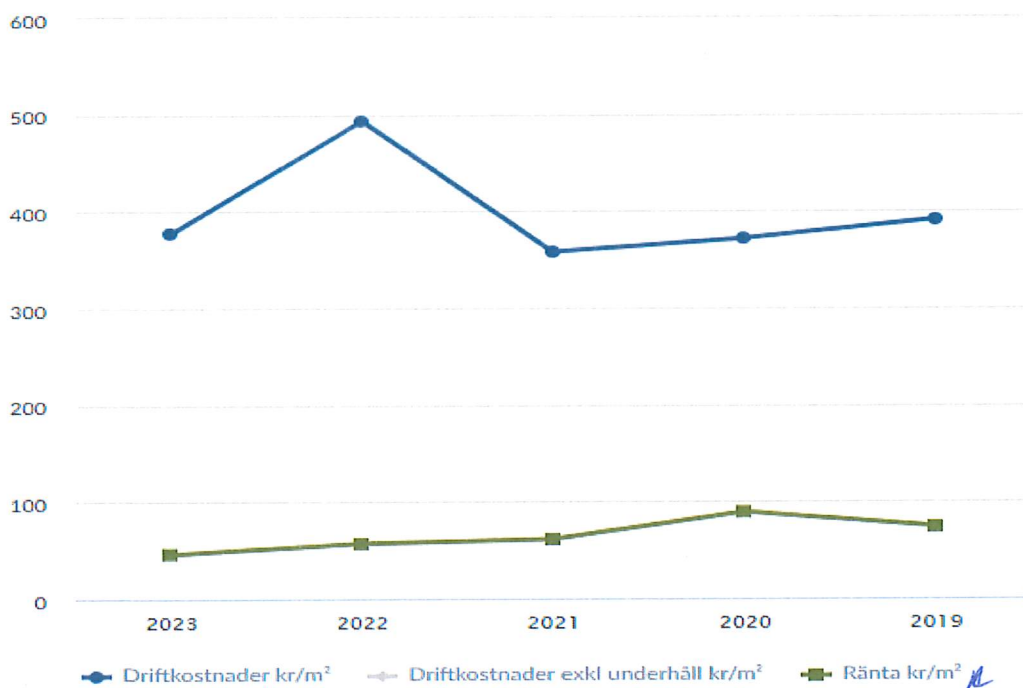
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 14 bostadsrätter placerade. Lokaler och garage är upplåtna med hyresrätt. *R*

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 405	1 273	1 256	1 114	1 154
Årets resultat	461	-127	95	-135	34
Resultat exkl avskrivningar	713	126	328	110	79
Balansomslutning	19 167	18 739	20 434	18 957	20 037
Soliditet %	63	62	57	54	34
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	496	279	508	274	201
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	496	279	130		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	48				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	594				
Driftkostnader kr/kvm	405	493	358	396	420
Energikostnad kr/kvm	225				
Sparande kr/kvm	411				
Ränta kr/kvm	49	57	62	96	80
Skuldsättning kr/kvm	3 868				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 583				
Räntekänslighet %	9,4				



## 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.

## Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett överskott med 461 tkr och en ansamlad balanserad förlust per 2023-12-31 på totalt -879 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 713 tkr. Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för ökade kostnader genom beslutad höjning av årsavgiften med 5 %. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2023 till 411 kr/kvm och visar positivt att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. *A*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 934 857	4 374 561	133 273	-772 645	-127 112
Disposition enl. årsstämmobeslut				-127 112	127 112
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 113	10 113	
Årets resultat					460 577
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 934 857</b>	<b>4 374 561</b>	<b>573 160</b>	<b>-1 339 644</b>	<b>460 577</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-899 757
Årets resultat	460 577
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 113
<b>Summa</b>	<b>-879 067</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-879 067</b>
--	-----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 595	1 273 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 847	30 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 511 442</b>	<b>1 304 207</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-712 287	-931 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 526	-106 170
Personalkostnader	Not 6	-42 516	-44 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 634	-253 217
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 097 963</b>	<b>-1 335 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>413 479</b>	<b>-31 264</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 508	11 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 036	-107 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 528</b>	<b>-95 848</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>365 951</b>	<b>-127 112</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt, återförd inbetald inkomstskatt från 2017		94 626	-
<b>Årets resultat</b>		<b>460 577</b>	<b>-127 112</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 7	17 068 655	17 290 212
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	297 296	342 372
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 365 951</b>	<b>17 632 584</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 365 951</b>	<b>17 632 584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 000	-
Övriga fordringar		67 187	477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	56 516	53 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 703</b>	<b>54 229</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	1 670 281	1 052 533
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 670 281</b>	<b>1 052 533</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 800 984</b>	<b>1 106 762</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 166 934</b>	<b>18 739 346</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	12 309 418	12 309 418	
Fond för yttre underhåll	573 159	133 273	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 882 577</b>	<b>12 442 691</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 339 644	-772 645	
Årets resultat	460 577	-127 112	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-879 067</b>	<b>-899 757</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 003 510</b>	<b>11 542 933</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 800 000	6 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		63 448	55 951
Skatteskulder	Not 12	120 412	118 524
Övriga skulder	Not 13	40 816	6 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	138 748	215 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>363 424</b>	<b>396 412</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 166 934</b>	<b>18 739 346</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	365 951	-127 112
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	252 634	253 217
Skatt som belastar årets resultat	94 626	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>713 210</b>	<b>126 105</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-76 474	1 711
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-32 988	-32 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>603 748</b>	<b>94 876</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	14 000	-
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>14 000</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-	-1 534 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-1 534 375</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>617 748</b>	<b>-1 439 499</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 052 533</b>	<b>2 492 032</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 670 281</b>	<b>1 052 533</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	105
Ombyggnad ventilation lokaler	Linjär	20
Ombyggnad lokal till 2 lägenheter	Linjär, påbörjas år 2020	50
Laddboxar	Linjär	10
Pergola	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	711 276	646 596
Hyror, lokaler	595 167	537 156
Hyror, garage	98 152	89 616
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 404 595</b>	<b>1 273 368</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	13 824	13 824
Övriga ersättningar	3 109	1 208
Erhållna statliga bidrag, elstöd	27 087	-
Övriga rörelseintäkter	14 420	7 887
Försäkringsersättningar	48 407	7 920
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>106 847</b>	<b>30 839</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-10 113	-333 675
Reparationer	-88 232	-19 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 696	-59 716
Försäkringspremier	-28 618	-27 077
Kabel- och digital-TV	-15 496	-13 982
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 671	-
Serviceavtal	-3 510	-3 375
Sotning	-	-1 231
Obligatoriska besiktningar	-9 995	-11 050
Snö- och halkbekämpning	-9 274	-3 293
Drift och förbrukning, övrigt	-5 094	-4 994
Förbrukningsinventarier/material	-19 650	-4 589
Vatten	-71 463	-48 028
Fastighetsel	-114 188	-156 373
Uppvärmning	-209 740	-209 504
Sophantering och återvinning	-17 017	-16 748
Förvaltningsarvode drift	-34 529	-18 875
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-712 287</b>	<b>-931 512</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-57 236	-71 107
Arvode, yrkesrevisor	-13 823	-14 572
Övriga förvaltningskostnader	-5 186	-6 362
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 938	-1 691
Kontorsmateriel	-210	-782
Bankkostnader	-2 008	-2 550
Övriga externa kostnader	-8 125	-9 107
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-90 526</b>	<b>-106 170</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-37 149	-35 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-	-3 000
Sociala kostnader	-5 367	-6 072
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-42 516</b>	<b>-44 572</b>

## Not 7 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 579 747	15 579 747
Uppskrivning byggnad	550 000	550 000
Mark	3 000 000	3 000 000
Tillkommande utgifter	400 000	400 000
Anslutningsavgifter	30 000	30 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 559 747</b>	<b>19 559 747</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 059 537	-1 857 979
Tillkommande utgifter	-180 000	-160 000
Anslutningsavgifter	-30 000	-30 000
	<b>-2 269 537</b>	<b>-2 047 979</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-201 558	-201 558
Tillkommande utgifter	-20 000	-20 000
	<b>-221 558</b>	<b>-221 558</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 491 095</b>	<b>-2 269 537</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 068 654</b>	<b>17 290 212</b>

### Varav

Byggnader	13 868 654	14 070 212
Mark	3 000 000	3 000 000
Anslutningsavgifter	-	-
Ombyggnad ventilation lokaler	200 000	220 000

### Taxeringsvärden

Bostäder	17 041 000	17 041 000
Lokaler	3 845 000	3 845 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 886 000</b>	<b>20 886 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>15 252 000</i>	<i>15 252 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 634 000</i>	<i>5 634 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Laddboxar och pergola	385 915	385 915
	<b>385 915</b>	<b>385 915</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddboxar, avgår 2 st investering	-14 000	-
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>371 915</b>	<b>385 915</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Laddboxar och pergola	-43 543	-11 883
	<b>-43 543</b>	<b>-11 883</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddboxar och pergola	-31 076	-31 659
	<b>-31 076</b>	<b>-31 659</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Laddboxar och pergola	-74 619	-43 543
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-74 619</b>	<b>-43 543</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>297 296</b>	<b>342 372</b>
<b>Varav</b>		
Laddboxar och pergola	297 296	342 372

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteutgifter	16 417	-
Förutbetalda försäkringspremier	25 331	26 315
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 768	14 572
Förutbetald kabel-tv-avgift	-	3 626
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	9 239
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>56 516</b>	<b>53 752</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 542 469	775 335
Transaktionskonto	127 812	277 198
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 670 281</b>	<b>1 052 533</b>



**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 800 000	6 800 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,28%	2027-06-30	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 800 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 800 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Av den långfristiga skulden förfaller 6 800 000 kr till betalning 4 år efter balansdagen.

**Not 12 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder, fastighetsskatt	120 412	118 524
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>120 412</b>	<b>118 524</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	24 305	6 527
Skuld sociala avgifter och skatter	16 511	-
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>40 816</b>	<b>6 527</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	-	35 500
Upplupna sociala avgifter	-	5 130
Upplupna elkostnader	11 952	20 802
Upplupna värmekostnader	28 171	27 623
Upplupna kostnader för renhållning	1 445	1 396
Upplupna revisionsarvoden	10 800	10 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 801	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 578	114 158
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>138 748</b>	<b>215 410</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 487 000	20 487 000

Styrelsens underskrifter

27/3-24

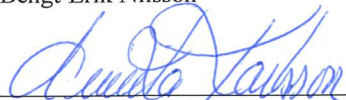
Ort och datum



Bengt-Erik Nilsson



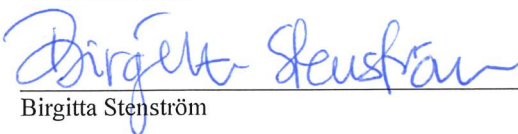
Ulla Marcusson



Annika Karlsson




Ann-Mari Järup



Birgitta Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/5 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torggatan 2

Org.nr 769613-4100

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torggatan 2 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 för föreningen.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Torggatan 2 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 14 maj 2024  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor,

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



# BRF Torggatan 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Torggatan 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

