

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Torpet
Org nr: 769605-4852

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Torpet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkensårsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-26.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 191% till 146%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 994 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hemmanet 1 och Fäboden 1. På Hemmanet har vi adresserna Hemmansgatan 1-71, 79-107, 119-185, 189-289, 295-297, 305-327. På Fäboden har vi adresserna Fäbodgatan 4-146, 150-188.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, där styrelseförsäkring ingår.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	67
3 rum och kök	138
4 rum och kök	22
5 rum och kök	17
>5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	17
Antal garage	137
Antal carport	24
Antal p-platser	277

Total bostadsarea	21 382 m ²
Total lokalaria	51 m ²
Årets taxeringsvärde	162 598 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	149 769 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 952 tkr och planerat underhåll för 855 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 61 147 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 038 tkr (95 kr/ m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 046 tkr (49 kr/m².)

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	106 405
Installationer	654 325
Huskropp utvändigt	9 745
Markytor	63 025
Garage och p-platser	21 267

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Andersson	Ordförande	2026
Ewa Booth	Vice ordförande	2026
Sofie Degerfält	Sekreterare	2025
Diana Acuna Rengifo	Ledamot	2025
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Vikberg	Suppleant	2026
Emil Larsson	Suppleant	2026
Karen Sandi Solis	Suppleant	2025
Pascal Ahlison	Suppleant	2025
Karin Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Gunhild Björne	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Lindén	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Blom	2025
Barbro Sundström	2025
Joachim Falk	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under verksamhetsåret gått över till K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 321 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 325 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 623 kr/m²/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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	14 834	13 167	12 468	12 005	11 667
Resultat efter finansiella poster*	2 560	911	2 527	3 030	673
Soliditet %*	-10	-14	-15	-19	-24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	92	90	96	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	628	578	559	542	526
Energikostnad kr/kvm*	37	36	32	27	23
Sparande kr/kvm*	273	231	226	238	195
Skuldsättning kr/kvm*	4 407	4 170	4 025	4 066	4 117
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 418	4 180	4 034	4 076	4 127
Räntekänslighet %*	7,0	7,2	7,2	7,5	7,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 000	6 133 369	-18 478 855	910 959
Disposition enl. årsstämmobeslut			910 959	-910 959
Reservering underhållsfond		1 046 000	-1 046 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-854 766	854 766	
Årets resultat				2 559 615
Vid årets slut	65 000	6 324 603	-17 759 129	2 559 615

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 567 896
Årets resultat	2 559 615
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 046 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	854 766
Summa	-15 199 514

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 199 514**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 833 746	13 167 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 828	323 718
Summa		14 865 574	13 491 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 654 535	-6 302 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 335 341	-1 212 900
Personalkostnader	Not 6	-983 722	-1 055 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 434 648	-2 386 681
Summa rörelsekostnader		-10 408 246	-10 957 722
Rörelseresultat		4 457 328	2 533 386
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 410
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	84 657	25 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 982 370	-1 655 807
Summa finansiella poster		-1 897 713	-1 622 427
Resultat efter finansiella poster		2 559 615	910 959
Årets resultat		2 559 615	910 959



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	68 669 278	70 895 218
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 269 893	916 101
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	11 770 688	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 709 859	71 811 319
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	370 500	370 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		370 500	370 500
Summa anläggningstillgångar		82 080 359	72 181 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 835	7 206
Övriga fordringar		726 640	4 256 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		890 933	620 199
Summa kortfristiga fordringar		1 627 408	4 883 418
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 215 918	5 478 671
Summa kassa och bank		7 215 918	5 478 671
Summa omsättningstillgångar		8 843 326	10 362 089
Summa tillgångar		90 923 684	82 543 908



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	6 324 603	6 133 369
Summa bundet eget kapital	6 389 603	6 198 369
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-17 759 129	-18 478 855
Årets resultat	2 559 615	910 959
Summa fritt eget kapital	-15 199 514	-17 567 896
Summa eget kapital	-8 809 912	-11 369 527
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	68 843 460
Summa långfristiga skulder	68 843 460	69 331 799
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 613 898
Leverantörsskulder	2 077 555	637 035
Skatteskulder	108 532	58 992
Övriga skulder	1 548 133	1 998 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 542 018	1 851 145
Summa kortfristiga skulder	30 890 136	24 581 636
Summa eget kapital och skulder	90 923 684	82 543 908



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 457 328	2 533 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 434 648	2 386 681
	6 891 976	4 920 067
Erhållen ränta	84 657	33 381
Erlagd ränta	-1 905 258	-1 572 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 071 375	3 381 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 256 010	-3 271 601
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	653 649	-1 706 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 981 035	-1 597 240
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-7 071 905
Investeringar i inventarier	-562 500	-213 010
Investeringar i pågående byggnation	-11 770 688	1 607 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 333 188	-5 677 135
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-910 600	-893 005
Upptagna lån	6 000 000	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 089 400	3 106 995
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 737 247	-4 167 380
Likvida medel vid årets början	5 478 671	9 646 050
Likvida medel vid årets slut	7 215 918	5 478 671
Kassa och Bank BR	7 215 918	5 478 671



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	60
Byggnad elinstallationer	Linjär	21
Byggnad fasad	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	28
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	48
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad värmesystem	Linjär	60
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 328 108	12 340 659
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-250 299
Hyror, bostäder	93 852	93 852
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyror, garage	657 600	493 600
Hyror, p-platser	618 210	436 825
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-200	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-68 474	-45 800
Elavgifter	110 556	10 780
Övriga lokalintäkter	15 350	17 660
Övriga avgifter	0	8 040
Övriga ersättningar	64 153	40 096
Fakturerade kostnader	7 407	15 027
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	0
Summa nettoomsättning	14 833 746	13 167 390

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	3 195	1 498
Övriga rörelseintäkter	28 633	32 660
Försäkringsersättningar	0	289 560
Summa övriga rörelseintäkter	31 828	323 718



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-854 766	-506 427
Reparationer	-952 362	-1 489 707
Självrisk	92 400	-780 518
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-720 387	-617 120
Försäkringspremier	-373 402	-314 260
Kabel- och digital-TV	-109 707	-104 402
Återbäring från Riksbyggen	900	10 100
Serviceavtal	-101 944	-2 673
Obligatoriska besiktningar	-205 692	0
Snö- och halkbekämpning	-3 581	-1 585
Statuskontroll	0	-79 313
Förbrukningsinventarier	-205 080	-188 513
Fordons- och maskinkostnader	-395 247	-607 612
Vatten	-201 019	-133 133
Fastighetsel	-549 670	-574 776
Uppvärmning	-49 203	-56 205
Sophantering och återvinning	-949 636	-817 627
Förvaltningsarvode drift	-76 138	-38 614
Summa driftskostnader	-5 654 535	-6 302 385

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-735 395	-726 359
IT-kostnader	-293 524	-276 378
Arvode, yrkesrevisorer	-38 125	-27 250
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-100 013	-50 693
Kreditupplysningar	0	-427
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 925	-22 313
Representation	-3 560	0
Kontorsmateriel	-1 013	0
Telefon och porto	-20 050	-14 826
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	-371 268
Befarade förluster hyror/avgifter	0	368 096
Medlems- och föreningsavgifter	-24 550	-24 549
Bankkostnader	-7 841	-6 167
Övriga externa kostnader	-50 305	-60 767
Summa övriga externa kostnader	-1 335 341	-1 212 900



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-429 949	-503 974
Uttagsskatt	-111 911	-130 986
Styrelsearvoden	-76 100	-72 111
Sammanträdesarvoden	-41 400	-52 500
Övriga ersättningar	-4 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-68 448	-53 596
Övriga kostnadsersättningar	-14 580	-16 476
Pensionskostnader	-3 016	0
Övriga personalkostnader	-25 106	-263
Sociala kostnader	-209 012	-225 850
Summa personalkostnader	-983 722	-1 055 756

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 720 474	-725 414
Avskrivning Markanläggningar	-505 467	-417 068
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 074 181
Avskrivning Maskiner och inventarier	-208 707	-170 019
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 434 648	-2 386 681

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 410
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 410

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	71 023	13 564
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	182	433
Övriga ränteintäkter	13 452	11 973
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	84 657	25 971

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 962 804	-1 602 936
Övriga räntekostnader	-1 291	-4 996
Övriga finansiella kostnader	-18 275	-47 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 982 370	-1 655 807

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	85 459 097	40 200 000
Tillkommande utgifter*	0	45 259 097
Markanläggning	10 128 093	3 056 188
	95 587 190	88 515 285
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	7 071 905
	0	7 071 905
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 587 190	95 587 190
<i>*tillkommande utgifter har omklassificerats till byggnader i och med övergången till K3</i>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 503 170	-14 008 388
Tillkommande utgifter	0	-7 695 187
Markanläggningar	-1 188 802	-771 735
	-24 691 973	-22 475 310
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 720 474	-725 414
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-1 074 181
Årets avskrivning markanläggningar	-505 467	-417 068
	-2 225 941	-2 216 663
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 917 914	-24 691 973
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 669 278	70 895 218
Varav		
Byggnader	60 235 454	25 466 198
Tillkommande utgifter	0	36 489 730
Markanläggningar	8 433 824	8 939 290
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 800 000	104 800 000
Lokaler	2 618 000	2 618 000
Småhus	55 180 000	42 351 000
Totalt taxeringsvärde	162 598 000	149 769 000
<i>varav byggnader</i>	<i>121 257 000</i>	<i>116 716 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 341 000</i>	<i>33 053 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 303 632	2 090 622
Installationer	597 222	597 222
	2 900 854	2 687 844
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	562 500	0
Inventarier och verktyg	0	213 010
	562 500	213 010
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 463 354	2 900 854
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 387 531	-1 217 512
Installationer	-597 222	-597 222
	-1 984 753	-1 814 734
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-32 813	0
Inventarier och verktyg	-175 895	-170 019
	-208 707	-170 019
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-32 813	0
Inventarier och verktyg	-1 563 426	-1 387 531
Installationer	-597 222	-597 222
	-2 193 460	-1 984 753
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 193 460	-1 984 753
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 269 893	916 101
Varav		
Maskiner och inventarier	529 688	0
Inventarier och verktyg	740 206	916 101

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Fönster	11 770 688	0
Vid årets slut	11 770 688	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	370 500	370 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	370 500	370 500

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 528	8 443
Bankmedel	4 057 843	30 270
Transaktionskonto	3 149 547	5 439 957
Summa kassa och bank	7 215 918	5 478 671

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	94 457 358	89 367 958
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-769 600	-890 600
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 844 298	-19 145 559
Långfristig skuld vid årets slut	68 843 460	69 331 799

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,76%	2024-04-30	621 780,00	-618 488,00	3 292,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2024-04-30	5 921 573,00	-5 890 571,00	31 002,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	3 406 614,00	0,00	35 392,00	3 371 222,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2025-09-30	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-09-30	6 238 504,00	0,00	65 648,00	6 172 856,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-10-30	2 503 046,00	0,00	26 212,00	2 476 834,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-10-30	6 897 134,00	0,00	73 748,00	6 823 386,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	4 775 000,00	0,00	50 000,00	4 725 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2026-06-30	4 000 000,00	0,00	20 000,00	3 980 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	5 367 204,00	0,00	56 056,00	5 311 148,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	9 550 000,00	0,00	100 000,00	9 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	6 045 342,00	0,00	63 300,00	5 982 042,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-04-30	1 855 438,00	0,00	19 428,00	1 836 010,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-04-30	0,00	6 509 059,00	34 294,00	6 474 765,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2027-06-01	5 730 000,00	0,00	60 000,00	5 670 000,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2027-09-30	3 395 779,00	0,00	34 044,00	3 361 735,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2028-01-30	2 300 318,00	0,00	23 176,00	2 277 142,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2028-01-30	7 252 496,00	0,00	73 072,00	7 179 424,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-09-01	2 168 761,00	0,00	22 888,00	2 145 873,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2028-10-30	6 593 969,00	0,00	69 048,00	6 524 921,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2032-09-01	4 745 000,00	0,00	50 000,00	4 695 000,00
Summa			89 367 958,00	6 000 000,00	910 600,00	94 457 358,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 769 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fem Stadshypotek lån om totalt 24 844 298 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

95 371 000

94 480 800

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jenny Andersson
Ordförande

Sofie Degerfält

Ewa Booth

Diana Acuna Rengifo

Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Gunhild Björne
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Torpet, org. nr 769605-4852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Torpet för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Torpet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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.

Örnsköldsvik det datum som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Gunhild Björne
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Torpet

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Torpet i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

