

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Torpkullen
Org nr: 716447-6637



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Färgelanda kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader däremot har snö- och halkbekämpning kostnader har ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 221% till 295%.

I resultatet ingår avskrivningar med 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dyrtorp 1:104 i Färgelanda kommun. På fastigheten finns 10 parhus med eget garage. 5 hus med 4 lägenheter i med carport. Byggnaderna är uppförda 1988-1989.

Fastigheternas adress är Fornkullevägen 1-27.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Standard	Antal
3 rum och kök	26

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 2 136 m²

Årets taxeringsvärde 12 717 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 717 000 kr

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 33 tkr och planerat underhåll för 385 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning ute	2017
Dörrar 26 st	2018
Fönster i sydläge 12/år fortlöpande.	2019
Värmepumpar 9 st är bytta av 26 Vid behov	2021>

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer värmepumpar	384 555

Planerat underhåll

	År
Lekplats	2024
Fönster	2024
Balkong/altandörrar	2024
Utebelysning	2024
Grönaytor	2024-2027
Värmepumpar	2024-2027
Laddstationer	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Hagström	Ordförande	2024
Jan-Erik Karlsson	Vice ordförande	2024
Håkan Ekman	Sekreterare	2024
Inger Larsson	Ledamot	2025
Agneta Jonasson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Andersson	Suppleant	2024
Madeleine Blomberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Larsson	Förtroendevald revisor	2024
Ruth Edner	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Stenvärn	2024
Bert-Arne Larsson	2024

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 7% fr o m 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 705 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

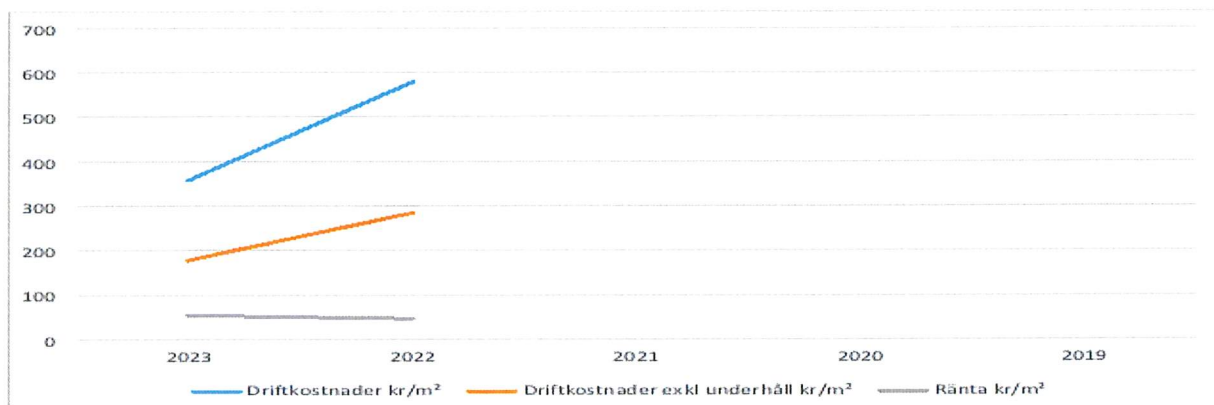
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022
Nettoomsättning*	1 512	1 459
Resultat efter finansiella poster*	260	-252
Resultat exkl avskrivningar	491	-21
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	216	-21
Balansomslutning	9 385	9 423
Soliditet %*	50	47
Likviditet %	295	221
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	705	681
Driftkostnader kr/kvm	357	578
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	177	284
Energikostnad kr/kvm*	82	76
Underhållsfond kr/kvm	669	720
Reservering till underhållsfond kr/kvm	128	-
Sparande kr/kvm*	408	285
Ränta kr/kvm	49	46
Skuldsättning kr/kvm*	2 103	2 243
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 103	2 243
Räntekänslighet %*	3,0	3,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 000	1 544 192	3 065 299	–251 721
Disposition enl. årsstämmobeslut			–251 721	251 721
Reservering underhållsfond		275 000	–275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–384 556	384 556	
Årets resultat				260 247
Vid årets slut	61 000	1 434 636	2 923 134	260 247

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 813 577
Årets resultat	260 247
Årets fondreservering enligt stadgarna	–275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	384 556
Summa	3 183 380

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 183 380**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 512 000	1 459 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 050	14 964
Summa rörelseintäkter		1 518 050	1 474 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-764 949	-1 239 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 363	-91 090
Personalkostnader	Not 6	-70 224	-71 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 957	-230 957
Summa rörelsekostnader		-1 170 493	-1 633 262
Rörelseresultat		347 557	-159 097
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 847	4 991
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 851	782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-106 008	-98 397
Summa finansiella poster		-87 310	-92 624
Resultat efter finansiella poster		260 248	-251 721
Årets resultat		260 248	-251 721

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 534 328	7 708 316
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	559 124	616 092
Summa materiella anläggningstillgångar		8 093 452	8 324 408
Summa anläggningstillgångar		8 093 452	8 324 408
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	11 583	11 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	72 943	18 195
Summa kortfristiga fordringar		84 526	29 623
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 206 742	1 069 257
Summa kassa och bank		1 206 742	1 069 257
Summa omsättningstillgångar		1 291 268	1 098 879
Summa tillgångar		9 384 720	9 423 288

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 000	61 000
Fond för yttre underhåll	1 434 637	1 544 192
Summa bundet eget kapital	1 495 637	1 605 192
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 923 133	3 065 299
Årets resultat	260 247	−251 721
Summa fritt eget kapital	3 183 380	2 813 578
Summa eget kapital	4 679 018	4 418 770
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 268 050
Summa långfristiga skulder	4 268 050	4 508 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	240 000
Leverantörsskulder	Not 17	6 993
Skatteskulder	Not 18	15 906
Övriga skulder	Not 19	26 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	148 061
Summa kortfristiga skulder	437 652	496 468
Summa eget kapital och skulder	9 384 720	9 423 288

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	260 248	-251 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	230 957	230 957
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 204	-20 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-54 904	31 424
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 184	73 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 485	83 999
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 000	-425 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-425 000
Årets kassaflöde	137 485	-341 001
Likvidamedel vid årets början	1 069 256	1 410 257
Likvidamedel vid årets slut	1 206 742	1 069 256

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	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	25
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

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	1 512 000	1 459 200
Summa nettoomsättning	1 512 000	1 459 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pant och överlåtelse avgifter	6 050	9 645
Övriga rörelseintäkter	0	5 319
Summa övriga rörelseintäkter	6 050	14 964

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-384 555	-630 808
Reparationer	-33 108	-219 698
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 481	-59 481
Vägavgifter	0	-23 400
Försäkringspremier	-4 989	-49 703
Kabel- och digital-TV	-3 218	-3 316
Serviceavtal	0	-18 375
Obligatoriska besiktningar	0	-4 444
Snö- och halkbekämpning	-37 971	-9 625
Förbrukningsinventarier	-10 090	-7 038
Fordons- och maskinkostnader	-6 489	-2 099
Vatten	-149 748	-136 660
Fastighetsel	-26 083	-25 467
Sophantering och återvinning	-45 521	-40 727
Förvaltningsarvode drift	-3 695	-8 585
Summa driftskostnader	-764 949	-1 239 427

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-76 768	-72 778
Övriga förvaltningskostnader	-17 832	-8 743
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 878	-8 936
Kontorsmateriel	-339	-633
Bankkostnader	-2 507	0
Summa övriga externa kostnader	-104 363	-91 090

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-18 718	-25 088
Styrelsearvoden	-38 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-7 000	-8 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Pensionskostnader	-799	-1 071
Sociala kostnader	-5 707	-7 129
Summa personalkostnader	-70 224	-71 787

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-173 988	-173 988
Avskrivning Maskiner och inventarier	-56 969	-56 969
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-230 957	-230 957

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 847	4 991
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 847	4 991

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 851	782
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 851	782

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-106 008	-98 397
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-106 008	-98 397

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 804 790	17 804 790
Tillkommande utgifter	1 153 535	1 153 535
	18 958 325	18 958 325

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-11 250 009	11 076 021
Årets avskrivningar enligt plan	-173 988	-173 988
	-11 423 997	-11 250 009
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 534 328	7 708 316

Småhusenhet, 10 lägenheter

Markvärde	1 200 000	1 200 000
Byggnadsvärde	3 540 000	3 540 000
	4 740 000	4 740 000

Hyreshusenhet, 16 lägenheter

Markvärde	1 377 000	1 377 000
Byggnadsvärde	6 600 000	6 600 000
	7 977 000	7 977 000

Totalt taxeringsvärde

12 717 000	12 717 000
-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
	1 928 252	1 928 252
	1 928 252	1 928 252
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 312 160	-1 255 191
Årets avskrivningar anskaffningsvärden	-56 969	-56 969
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 369 129	1 312 160
 Rest värde vid årets slut	559 123	616 092

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 583	11 428
Summa övriga fordringar	11 583	11 428

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 198	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 745	18 195
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 943	18 195

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	860 460	846 758
Transaktionskonto	346 282	222 498
Summa kassa och bank	1 206 742	1 069 257

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 508 050	4 808 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 268 050	4 508 050

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,87%	2022-03-01	894 800,00	0,00	60 000,00	834 800,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2023-03-01	1 078 692,00	0,00	32 000,00	1 046 692,00
STADSHYPOTEK	4,58%	2023-12-01	1 469 981,00	0,00	100 000,00	1 369 981,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2026-03-01	555 000,00	0,00	60 000,00	495 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2026-03-01	809 577,00	0,00	48 000,00	761 577,00
Summa			4 808 050,00	0,00	300 000,00	4 508 050,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 308 050 kr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	6 993	4 880
Summa leverantörsskulder	6 993	4 880

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	15 906	28 653
Summa skatteskulder	15 906	28 653

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	26 692	27 273
Summa övriga skulder	26 692	27 273

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 291	6 978
Upplupna elkostnader	7 765	6 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 005	121 983
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 061	135 661

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Färgelanda 24-04-21

Ort och datum



Olof Hagström



Håkan Ekman



Jan-Erik Karlsson



Agneta Jonasson



Inger Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Lennart Larsson
Föreningsvald revisor



Ruth Edner
Föreningsvald 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 Torpkullen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Torpkullen 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

