

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4
Org nr: 782600-0312



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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
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 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 Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 67%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 55% till 301%.

I resultatet ingår avskrivningar med 264 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 076 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gaffeln 1, Skeden 1 och Gylle 24:1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1961. Fastigheternas adresser är Löjtnantsgatan 1-22 i Borlänge.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
27	45	39	6	117

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
12	25	98

Total tomtarea 15 568 m²

Total bostadsarea 7 193 m²

Total Bostadsrättslokalarea 2 021 m²

Total Hyresrättslokalarea 777 m²

Årets taxeringsvärde	45 880 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 880 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,02 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Fastighetsservice
Securitas AB	Störningsjour
Presto AB	Brandskydd
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Borlänge Energi AB	Laddstolpar

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 244 tkr och planerat underhåll för 69 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2023 och visar på en rekommenderad avsättning på 2335 tkr/år de närmsta 30åren. Avsättning har gjorts med 1850 tkr enligt budget för 2024.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1996	
Fönsterbyte	2007	
Dörrbyte	2011	
Balkongreovering	2014	
Takreovering	2013	
Isolering av vind	2015	
Installationer	2015	
Målning av fasad	2015	
Relining	2016	
Fasadbelysning	2016	
Snörasskydd	2016	
Renovering möteslokal	2017	
Byte av vvs system	2018	
Byte av låssystem	2018	
Ventilationsarbeten	2018	
Garageportar	2018	
Lokaler	2019	
Byte balkongräcken	2019	
Lagning av trappor	2019	
Parkering/asfalt	2019	
Underhållsspolning	2020	
Grävning nedfart	2020	
Rensning ventilationskanaler	2020	
Mossborttagning garage	2020	
Målning p-rutor	2020	
Byte kulvert	2021	
Ombyggnad ventilation	2021	
Byte el central	2021	
Asfaltering	2021	
Kamera insp., kulvertbyte, skyddsplank	2022	
Takrökluckor m. montering och skorstenshuvar	2022	
Beskärning av buskar och ny gräsmatta	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nytt Torkskåp och tumlare	225 813
Uppgradering El	7 382
Målning av tvätthall	29 000

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 243 tkr och underhåll för 262 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Olsson	Ordförande	2025
Niklas Ekengren	Ledamot	2025
Ronny Synnegård	Ledamot	2026
Liselott Lindmark	Ledamot	2026
Simon Strand	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Andersson	Suppleant	2025
Thomas Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ej tillsatt		

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 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 568 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

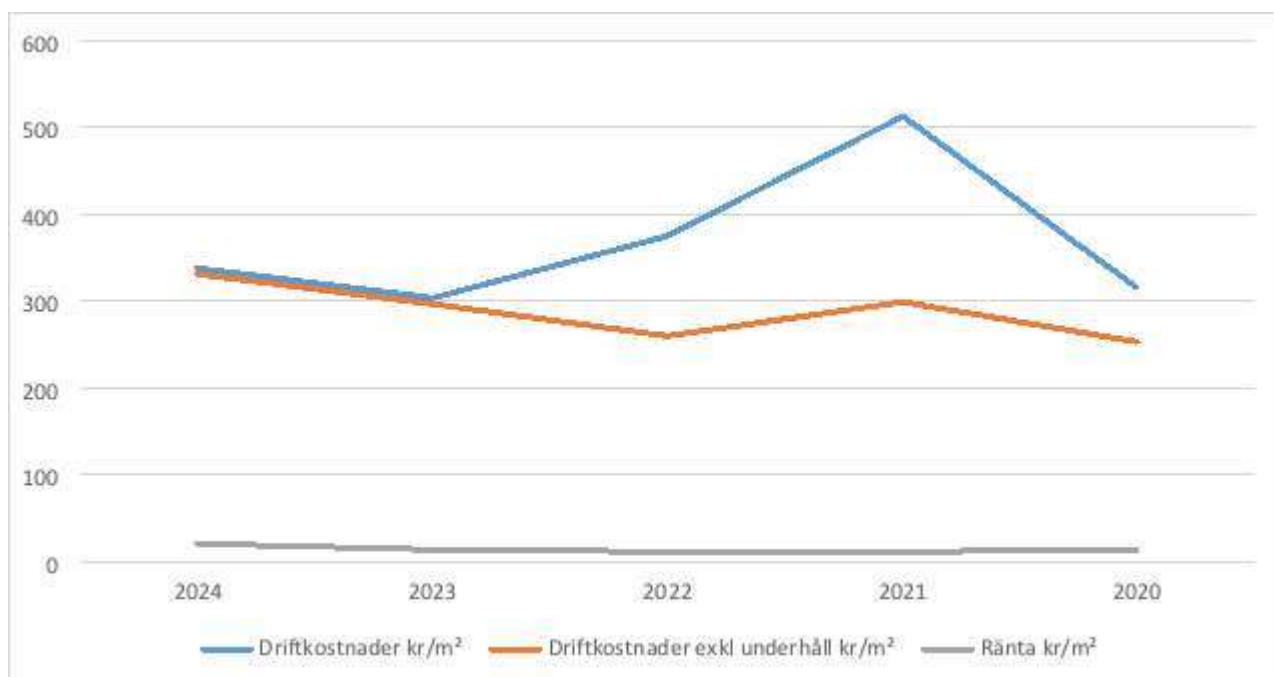
Föreningens samliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 672	5 649	5 534	5 402	5 215
Resultat efter finansiella poster*	812	1 211	548	-717	1 110
Soliditet %*	10	1	-12	-19	-13
Likviditet %	67	55	81	275	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	90	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	568	568	557	541	516
Energikostnad kr/kvm*	175	153	123	119	108
Sparande kr/kvm*	134	156	198	174	193
Skuldsättning kr/kvm*	680	704	928	952	776
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	737	763	1 006	1 032	841
Räntekänslighet %*	1,3	1,3	1,8	1,9	1,6

* 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) 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	826 633	0	0	3 073 351	-5 049 717	1 210 700
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 210 700	-1 210 700
Reservering underhållsfond				1 850 000	-1 850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-262 195	262 195	
Årets resultat						812 320
Vid årets slut	826 633	0	0	4 661 156	-5 426 822	812 320

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 839 017
Årets resultat	812 320
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	262 195
Summa	-4 614 502

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 614 502**

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

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	812 320
Avsättning till underhållsfond	-1 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond	262 195
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-775 485

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 672 498	5 648 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 560	36 626
Summa rörelseintäkter		5 683 058	5 685 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 377 990	-3 023 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 007 176	-962 860
Personalkostnader	Not 6	-132 624	-149 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-263 615	-274 303
Summa rörelsekostnader		-4 781 405	-4 410 448
Rörelseresultat		901 653	1 275 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	108 699	67 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-198 032	-131 985
Summa finansiella poster		-89 333	-64 346
Resultat efter finansiella poster		812 320	1 210 700
Årets resultat		812 320	1 210 700

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 546 013	4 753 722
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 546 013	4 753 722
Summa anläggningstillgångar		4 546 013	4 753 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-23 827	-23 417
Övriga fordringar	Not 13	111 110	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	495 236	447 882
Summa kortfristiga fordringar		582 519	424 669
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 726 679	3 153 478
Summa kassa och bank		3 726 679	3 153 478
Summa omsättningstillgångar		4 309 198	3 578 147
Summa tillgångar		8 855 212	8 331 870



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	826 633	826 633
Fond för yttre underhåll	4 661 156	3 073 351
Summa bundet eget kapital	5 487 789	3 899 984
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 426 822	-5 049 717
Årets resultat	812 320	1 210 700
Summa fritt eget kapital	-4 614 502	-3 839 017
Summa eget kapital	873 287	60 967
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 590 000
Summa långfristiga skulder	1 590 000	1 710 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 199 976
Leverantörsskulder		238 973
Skatteskulder	Not 18	5 623
Övriga skulder	Not 19	229 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	718 241
Summa kortfristiga skulder	6 391 925	6 560 903
Summa eget kapital och skulder	8 855 212	8 331 870

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	901 653	1 275 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	263 615	274 303
	1 165 268	1 549 349
Erhållen ränta	89 209	67 639
Erlagd ränta	-198 234	-134 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 056 243	1 482 070
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-138 359	-23 424
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-48 776	32 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	869 107	1 491 290
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-55 906	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 906	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-240 000	-2 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-2 240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	573 201	-748 710
Likvida medel vid årets början	3 153 478	3 902 188
Likvida medel vid årets slut	3 726 679	3 153 478
Kassa och Bank BR	3 726 679	3 153 478



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

3 kap. 5 § andra och fjärde styckena ÅRL ”Om företaget har ändrat principerna för värdering, klassificering eller indelning i poster eller delposter, ska posterna för det närmast föregående räkenskapsåret räknas om eller ändras på det sätt som behövs för att de ska kunna jämföras med räkenskapsårets poster på ett meningsfullt sätt.”

Ny tolkning vad som är nettoomsättning gör att indelning av jämförelseåret är annorlunda.

Omklassificeringen har gjorts i år, dvs att övriga ersättningar har flyttats från övriga rörelseintäkter till nettoomsättning. Detta eftersom omklassificeringen påverkar resultaträkningen.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fastighetsförbättring	Linjär	45
Ombyggnation badrum och stammar	Linjär	40
Ombyggnation tak	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark 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	4 578 588	4 578 588
Årsavgifter, lokaler	655 380	655 380
Hyror, bostäder	18 204	18 284
Hyror, lokaler	171 090	167 558
Hyror, garage	103 970	103 620
Hyror, p-platser	175 200	176 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-11 124	-11 124
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-44 814	-44 464
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 050	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 400	-18 350
Elavgifter	2 028	0
Övriga ersättningar	44 426	23 376
Summa nettoomsättning	5 672 498	5 648 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	30 206
Övriga rörelseintäkter	10 560	6 420
Summa övriga rörelseintäkter	10 560	36 626

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-262 195	-74 126
Reparationer	-243 588	-322 753
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-159 270	-159 270
Försäkringspremier	-161 365	-136 033
Kabel- och digital-TV	-259 787	-263 656
Serviceavtal	-67 296	-21 545
Bevakningskostnader	0	-7 088
Övriga utgifter, köpta tjänster	-343	0
Snö- och halkbekämpning	-229 811	-175 464
Förbrukningsinventarier	-60 573	-50 412
Vatten	-365 062	-317 230
Fastighetsel	-134 355	-166 670
Uppvärmning	-1 252 267	-1 042 937
Sophantering och återvinning	-175 565	-278 121
Förvaltningsarvode drift	-6 513	-8 437
Summa driftskostnader	-3 377 990	-3 023 742



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-907 455	-879 101
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-15 750
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-47 823	-29 400
Kreditupplysningar	-108	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 931	-17 850
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17 385
Bankkostnader	-4 267	-3 374
Summa övriga externa kostnader	-1 007 176	-962 860

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-114 000
Sammanträdesarvoden	-4 400	-3 600
Sociala kostnader	-28 224	-31 943
Summa personalkostnader	-132 624	-149 543

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-263 615	-259 888
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-14 416
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-263 615	-274 303

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (wedbank)	0	2 539
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	108 601	65 068
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	99	0
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	0	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	108 699	67 639



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-197 886	-131 985
Övriga räntekostnader	-146	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-198 032	-131 985

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 888 000	5 888 000
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	12 334 887	12 334 887
	18 239 887	18 239 887
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	55 904	0
	55 904	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 295 791	18 239 887

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 888 000	-5 888 000
Standardförbättringar	-7 598 165	-7 338 277
	-13 486 165	-13 226 277
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-263 615	-259 888
	-263 615	-259 888
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 749 780	-13 486 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 546 013	4 753 722

Varav

Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	4 529 013	4 736 722

Taxeringsvärden

Bostäder	42 790 000	42 790 000
Lokaler	3 090 000	3 090 000
Totalt taxeringsvärde	45 880 000	45 880 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 635 000</i>	<i>36 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 245 000</i>	<i>9 245 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	187 425	187 425
	187 425	187 425
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	
	0	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg		0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 425	187 425
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-187 425	-157 283
	-187 425	-157 283
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-14 415
	0	-14 415
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-187 425	-187 425
	-187 425	-187 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-5 209	-4 799
Osäkra hyres- och kundfordringar	-18 618	-18 618
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-23 827	-23 417

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	109 698	204
Fordringar hos leverantörer	1 412	0
Summa övriga fordringar	111 110	204



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 490	0
Förutbetalda försäkringspremier	180 728	161 365
Förutbetalda driftkostnader	0	2 524
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 348	224 031
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 970	59 962
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 700	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	495 236	447 882

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 533	806
Bankmedel (SBAB)	3 524 430	2 442 319
Transaktionskonto (Swedbank)	197 717	710 353
Summa kassa och bank	3 726 679	3 153 478

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 789 976	7 029 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-120 000
	-4 959 976	-5 199 976
Långfristig skuld vid årets slut	1 590 000	1 710 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-04-01	3 350 000,00	0,00	0,00	3 350 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-03-03	1 849 976,00	0,00	120 000,00	1 729 976,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-03-30	1 830 000,00	0,00	120 000,00	1 710 000,00
Summa			7 029 976,00	0,00	240 000,00	6 789 976,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 079 976 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 Stadshypotek lån om 3 350 000 kr och 1 729 976 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 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 623	26 578
Summa skatteskulder	5 623	26 578

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	185 835	187 963
Mottagna depositioner	13 000	13 000
Skuld för moms	351	0
Skuld sociala avgifter och skatter	29 926	37 363
Summa övriga skulder	229 112	238 326

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 146	0
Upplupna räntekostnader	5 046	5 248
Upplupna driftskostnader	46 075	3 221
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 788	3 150
Upplupna elkostnader	15 134	20 199
Upplupna vattenavgifter	31 230	27 097
Upplupna värmekostnader	161 109	157 404
Upplupna kostnader för renhållning	17 081	13 385
Upplupna revisionsarvoden	17 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 369	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	591
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 763	394 055
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	718 241	639 349

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2025

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Lars Olsson

Lars Olsson
Ordförande

Niklas Ekengren

Niklas Ekengren
Ledamot

Ronny Synnegård

Ronny Synnegård
Ledamot

Simon Strand

Simon Strand
Ledamot

Liselott Lindmark

Liselott Lindmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan:

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GYLLETORGET NR 4, org. nr 782600-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GYLLETORGET NR 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 GYLLETORGET NR 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

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.

Bostadsrättsföreningen Gylletorget Nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4 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

