

Årsredovisning

BRF Torpet
Org nr: 785000-3109

2023-09-01 – 2024-08-31



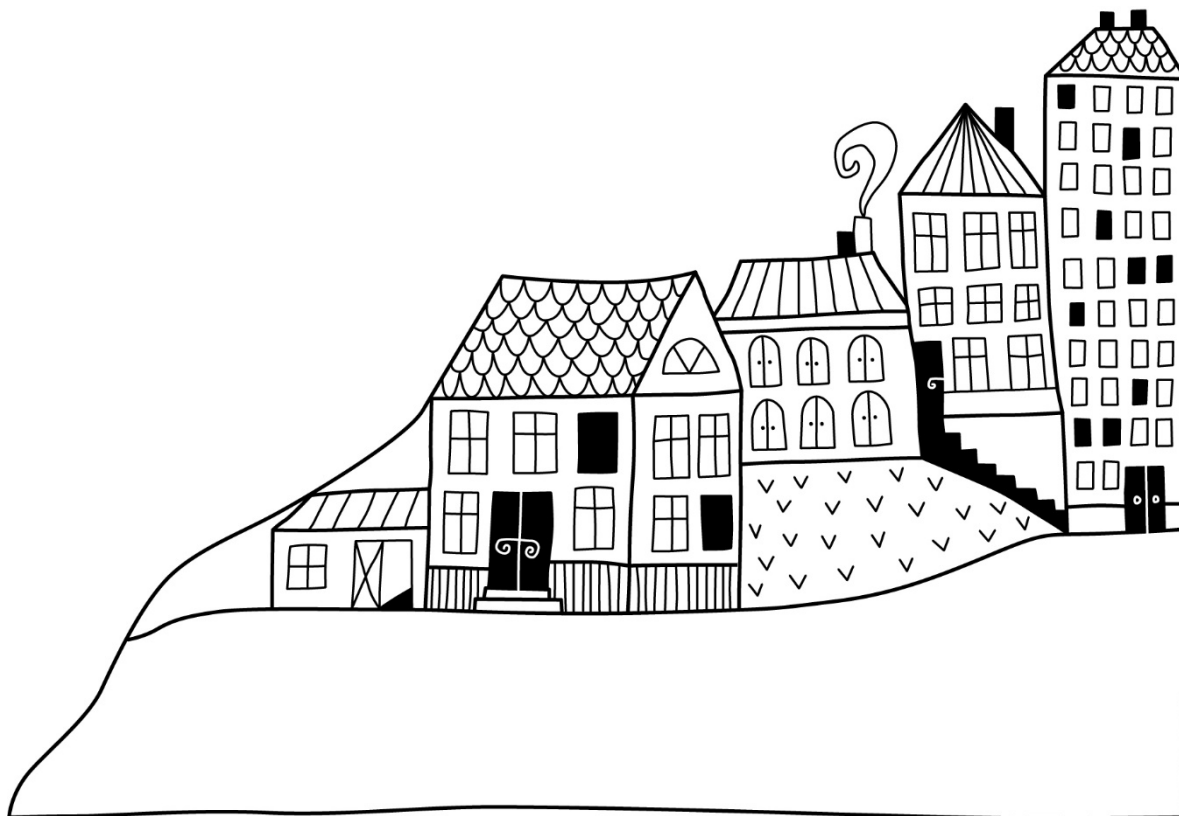
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torpet får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-20.

Årets resultat är – 9 800 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 374 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 364 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Det finns inga större resultatpåverkade avvikelser under verksamhetsåret.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 23:7 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 108 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Femte Tvärgatan 16-20 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	99
3 rum och kök	9

Total tomtarea	9 063 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 398 m ²
Total bostadsarea	7 398 m ²

Årets taxeringsvärde	58 533 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 533 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst Riksbyggen Brf Torpet är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmarna kan även få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 300 kr i återbäring samt 0 kr i utdelning.

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 357 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen tillämpar regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter.

Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans. Föreningens underhållsplan uppdaterades i maj 2024 och visar genomsnittlig underhållskostnad på 1 460. Av detta är 525 tkr att betrakta som planerat underhåll och 935 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget dagens fondsaldo är 304 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Nya tvättmaskiner	61 353
Spolning, spillvattenledning	7 439
Fasadrenovering	58 995
Dörrstängare	22 899
Underhåll tak	209 792

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Gavelin	Ordförande	2026
Irene Öhrn	Sekreterare	2026
Lars-Åke Olsson	Ledamot	2025
Jan Pettersson	Ledamot	2025
Matilda Mattsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Ellebo	Suppleant	2025
Stefan Nordgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Revisor	2025
Mikaela Bedoire	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Sahlén	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	4 362	4 121	3 972	3 900	3 736
Resultat efter finansiella poster	-10	58	195	134	548
Soliditet %	32	31	31	30	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	87	96	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	589	557	536	526	504
Energikostnad kr/kvm	216	196	184	182	175
Sparande kr/kvm	93	99	105	103	119
Skuldsättning kr/kvm	1 922	1 970	2 019	2 068	2 116
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 026	2 077	2 129	2 180	2 231
Räntekänslighet %	3,4	3,7	4,0	4,1	4,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. Begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. I nyckeltalet ingår förråd, bredband, el, värme, vatten.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år ett negativt resultat med 9 800 kr. Orsaker som har påverkat resultatet är att man haft vattensador, samt att räntekostnaderna har ökat, då det har satts om ett lån under räkenskapsåret. Föreningen har höjt årsavgiften med 5 % från och med första oktober.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 910	0	0	6 170 658	959 468	58 531
Disposition enl. årsstämmobeslut					58 531	-58 531
Reservering underhållsfond				304 000	-304 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-150 686	150 686	
Årets resultat						-9 800
Vid årets slut	332 910	0	0	6 323 972	864 685	-9 800

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 017 999
Årets resultat	-9 800
Årets fondreservering enligt stadgarna	-304 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 686
Summa	854 885

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **854 885**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 362 084	4 121 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 542	19 173
Summa rörelseintäkter		4 368 626	4 140 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 507 457	-3 330 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 166	-208 979
Personalkostnader	Not 6	-45 780	-48 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-374 198	-375 959
Summa rörelsekostnader		-4 151 600	-3 963 893
Rörelseresultat		217 026	176 776
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	55 312	32 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-282 138	-153 873
Summa finansiella poster		-226 826	-118 245
Resultat efter finansiella poster		-9 800	58 531
Årets resultat		-9 800	58 531

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 777 086	18 145 408
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	11 750	17 625
Summa materiella anläggningstillgångar		17 788 836	18 163 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	171 000	171 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 990 324	2 990 324
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 161 324	3 161 324
Summa anläggningstillgångar		20 950 160	21 324 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 809	3 809
Övriga fordringar	Not 16	58	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	167 384	155 238
Summa kortfristiga fordringar		171 251	159 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 330 281	2 433 075
Summa kassa och bank		2 330 281	2 433 075
Summa omsättningstillgångar		2 501 532	2 592 134
Summa tillgångar		23 451 691	23 916 491

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332 910	332 910
Fond för yttre underhåll		6 323 972	6 170 658
Summa bundet eget kapital		6 656 882	6 503 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		864 685	959 468
Årets resultat		-9 800	58 531
Summa fritt eget kapital		854 885	1 017 999
Summa eget kapital		7 511 767	7 521 567
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 307 820	14 987 820
Summa långfristiga skulder		9 307 820	14 987 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 680 000	380 000
Leverantörsskulder	Not 20	107 147	164 348
Skatteskulder	Not 21	45 759	81 606
Övriga skulder	Not 22	74 030	108 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	725 168	672 167
Summa kortfristiga skulder		6 632 104	1 407 104
Summa eget kapital och skulder		23 451 691	23 916 491

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	217 026	176 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	374 198	375 959
	591 223	552 735
Erhållen ränta	37 576	16 467
Erlagd ränta	-289 200	-152 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	339 599	416 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 545	-11 680
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-67 938	136 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 207	541 105
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-380 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-380 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-102 794	161 105
Likvida medel vid årets början	2 433 075	2 271 970
Likvida medel vid årets slut	2 330 281	2 433 075
Kassa och Bank BR	2 330 281	2 433 075

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.

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
Byggnader	Linjär	15-118
Inventarier	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	4 358 484	4 117 896
Hyror, lokaler	37 740	37 740
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 140	-34 140
Summa nettoomsättning	4 362 084	4 121 496

*I årsavgifter bostäder ingår förråd, bredband, el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	6 542	6 858
Försäkringsersättningar	0	12 315
Summa övriga rörelseintäkter	6 542	19 173

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-360 479	-337 029
Reparationer	-356 589	-351 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 929	-172 942
Försäkringspremier	-122 210	-104 836
Kabel- och digital-TV	-202 748	-202 572
Återbäring från Riksbyggen	300	2 000
Serviceavtal	-56 236	-50 752
Obligatoriska besiktningar	-46 119	-137 473
Snö- och halkbekämpning	-110 579	-70 933
Förbrukningsinventarier	-5 484	-749
Vatten	-347 960	-303 400
Fastighetsel	-493 314	-460 711
Uppvärmning	-844 188	-768 009
Sophantering och återvinning	-166 846	-181 358
Förvaltningsarvode drift	-218 076	-191 121
Summa driftskostnader	-3 507 457	-3 330 886

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-162 547	-155 627
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-35 930	-15 847
Kreditupplysningar	-750	-1 898
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 015	-6 416
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 100
Bankkostnader	-4 925	-3 281
Övriga externa kostnader	0	-4 687
Summa övriga externa kostnader	-224 166	-208 979

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2000
Sociala kostnader	-5 780	-6 069
Summa personalkostnader	-45 780	-48 069

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-336 884	-338 645
Avskrivning Markanläggningar	-31 439	-31 439
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 875	-5 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-374 198	-375 959

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 420
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 420

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	937	7 548
Ränteintäkter från likviditetsplacering	54 361	24 555
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	93
Övriga ränteintäkter	14	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 312	32 208

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-280 927	-153 873
Övriga räntekostnader	-1 211	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-282 138	-153 873

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	22 444 055	22 444 055
Mark	1 270 000	1 270 000
Markanläggning	753 771	753 771
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 467 826	24 467 826

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 788 713	-5 450 068
Markanläggningar	-533 704	-502 266
	-6 322 417	-5 952 334

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-336 884	-338 645
Årets avskrivning markanläggningar	-31 439	-31 439
	-368 323	-370 084

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 690 740	-6 322 418
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	17 777 085	18 145 409
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	16 318 457	16 655 342
Mark	1 270 000	1 270 000
Markanläggningar	188 628	220 067

Taxeringsvärden

Bostäder	58 400 000	58 400 000
Lokaler	133 000	133 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

58 533 000
58 533 000

47 133 000

47 133 000

11 400 000

11 400 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

2024-08-31
2023-08-31
Vid årets början

Inventarier och verktyg

601 659

601 659

601 659
601 659
Summa anskaffningsvärde vid årets slut
601 659
601 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg

-584 034

-578 159

-584 034
-578 159
Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

-5 875

-5 875

-5 875
-5 875
Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg

-589 909

-584 034

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-589 909
-584 034
Restvärde enligt plan vid årets slut
11 750
17 625
Varav

Inventarier och verktyg

11 750

17 625

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag
2024-08-31
2023-08-31

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

171 000

171 000

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag
171 000
171 000
Not 14 Andra långfristiga fordringar
2024-08-31
2023-08-31

Övriga finansiella instrument

2 990 324

2 990 324

Summa andra långfristiga fordringar
2 990 324
2 990 324

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 809	3 809
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 809	3 809

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	58	12
Summa övriga fordringar	58	12

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	36 898	19 162
Förutbetalda försäkringspremier	42 974	36 262
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 864	52 817
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 896	16 896
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 752	30 102
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 384	155 238

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 622 280	1 285 655
Transaktionskonto	708 001	1 147 420
Summa kassa och bank	2 330 281	2 433 075

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	14 987 820	15 367 820
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-380 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 440 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 307 820	14 987 820

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,03%	2025-06-18	5 580 000,00	0,00	140 000,00	5 440 000,00
SWEDBANK	0,94%	2025-09-25	6 090 000,00	0,00	140 000,00	5 950 000,00
SWEDBANK	4,58%	2026-08-25	3 697 820,00	0,00	100 000,00	3 597 820,00
Summa			15 367 820,00	0,00	380 000,00	14 987 820,00

*Senast kända räntesatser.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 5 440 000 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. På övriga lån ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	107 147	164 348
Summa leverantörsskulder	107 147	164 348

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	45 759	81 606
Summa skatteskulder	45 759	81 606

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	74 030	108 983
Summa övriga skulder	74 030	108 983

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 196	13 196
Upplupna räntekostnader	16 297	23 359
Upplupna elkostnader	24 486	33 053
Upplupna vattenavgifter	28 452	25 443
Upplupna värmekostnader	25 996	25 844
Upplupna kostnader för renhållning	13 314	25 958
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 793	135 129
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 635	348 186
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	725 168	672 167

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	16 880 100	16 880 100

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

Per Gavelin

Irene Öhrn

Lars-Åke Olsson

Jan Pettersson

Matilda Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist, Revisor

Mikaela Bedoire, Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531129354

Dokument

Årsredovisning (23)
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-11-06 15:20:23 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM1)
Färdigställt 2024-11-08 15:41:21 CET (+0100)

Initierare

Matilda Mattsson (MM1)
Riksbyggen
matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Per Gavelin (PG) Identifierad med svenskt BankID som "PER OLOF GAVELIN" pergavelin7@gmail.com Signerade 2024-11-06 15:30:59 CET (+0100)	Irene Öhrn (IÖ) Identifierad med svenskt BankID som "IRENE ÖHRN" irene.m@hotmail.se Signerade 2024-11-07 12:28:38 CET (+0100)
Lars-Åke Olsson (LO) Identifierad med svenskt BankID som "Olov Lars-Åke Olsson" lasseoolsson@gmail.com Signerade 2024-11-07 16:13:55 CET (+0100)	Jan Pettersson (JP) Identifierad med svenskt BankID som "Jan Harald Pettersson" janpettersson@hotmail.com Signerade 2024-11-07 17:56:46 CET (+0100)
Matilda Mattsson (MM2) Identifierad med svenskt BankID som "MATILDA MATTSSON" matilda.mattsson@riksbyggen.se Signerade 2024-11-06 15:22:26 CET (+0100)	Sanna Lindqvist (SL) Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Karin Helena Lindqvist" sanna.lindqvist@borev.se Signerade 2024-11-08 14:47:01 CET (+0100)
Mikaela Bedoire (MB) Identifierad med svenskt BankID som "MIKAELA BEDOIRE" mikaelabedoire@hotmail.com Signerade 2024-11-08 15:41:21 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557531129354

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpet, org.nr 785000-3109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpet för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen Torpet för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024 -08- 31 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den externa revisor 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 den externa revisorns 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.

Uppsala/Gävle den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Mikaela Bedoire
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.11.2024 15:42

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 08.11.2024 14:47

DOCUMENT ID:
BJadUqi-kl

ENVELOPE ID:
rJnuU9iZJx-BJadUqi-kl

DOCUMENT NAME:
Brf Torpet revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	08.11.2024 14:50 08.11.2024 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
MIKAELA BEDOIRE mikaelabedoire@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.11.2024 15:42 10.11.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/10) IP: 83.191.119.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

BRF Torpet

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF 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

