

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Thora
Org nr: 716406-3070





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Thora 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är något bättre jämfört med tidigare år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 354%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 140 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Thora 2 i Simrishamns Kommun med totalt 20 bostadsrättslägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne

Fastigheten består av 4st 1,5planshus med totalt 14 lägenheter samt 3st 1 planshus med 6 lägenheter. Dessutom finns 4stfastighetsförråd samt 20st carportsplatser och p-platser. Lägenhetsförråd till 1,5 plans lägenheterna finns i skyddsrummet.

Bostadsarea	1 924 m ²
Årets taxeringsvärde	18 022 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 316 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 229 tkr och planerat underhåll för 76 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 692 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 360 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 692 tkr (360 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer (spolning av avlopp)	2023
Huskropp utvändigt (fönster)	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (nytt FTG aggregate)	40 964
Huskropp utvändigt (montering fönster samt målning plåt)	35 289

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Åström	Ordförande	2025
Anders Holmqvist	Ledamot	2025
Tomas Johansson	Ledamot	2025
Ulf Karlsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Leifsdotter	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 546	1 486	1 528	1644	1644-
Rörelsens intäkter	1 599	1 519	1 528	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-160	-184	-303	346	485-
Årets resultat	-160	-184	-316	-	-
Resultat exkl avskrivningar	178	154	22	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-514	-452	22	-	-
Balansomslutning	10 984	12 413	12 839	-	-
Årets kassaflöde	-1 064	-141	2 507	-	-
Soliditet %*	23	22	23	22	20
Likviditet %	350	43	37	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	98	100	100	98
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	800	770	794	854	854
Driftkostnader kr/kvm	348	337	616	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	309	291	407	-	-
Energikostnad kr/kvm*	40	49	41	39	60
Underhållsfond kr/kvm	934	614	345	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	360	315	-	-	-
Sparande kr/kvm*	132	126	221	517**	528**
Ränta kr/kvm	209	163	107	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	4 264	4 887	4 991	5640	5744
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 264	4 887	4 991	5460	5744
Räntekänslighet %*	5,3	6,3	6,3	6,5	6,7

* obligatoriska nyckeltal

** reparationskostnaderna är även avräknade då man dessa åren har reparation och underhållskostnader på samma konto.

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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust. Förlusten beror bland annat på högre räntekonstanter. Föreningens framtida ekonomiska åtagande har säkerställts genom höjda avgifter, möjlighet att ta upp lån och en långsiktig planering.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	75 497	1 181 871	1 666 801	–183 904
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			–183 904	183 904
Reservering underhållsfond		692 000	–692 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–76 253	76 253	
Årets resultat				–160 465
Vid årets slut	75 497	1 797 618	867 150	–160 465

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 482 898
Årets resultat	–160 465
Årets fondreservering enligt stadgarna	–692 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 253
Summa	706 686

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **706 686**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 546 476	1 485 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 803	33 033
Summa rörelseintäkter		1 599 279	1 518 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-670 137	-647 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 905	-299 489
Personalkostnader	Not 6	-102 344	-102 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-338 159	-338 159
Summa rörelsekostnader		-1 355 545	-1 387 571
Rörelseresultat		243 734	131 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	282	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-404 481	-315 289
Summa finansiella poster		-404 199	-315 185
Resultat efter finansiella poster		-160 465	-183 904
Årets resultat		-160 465	-183 904



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 280 223	9 574 853
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	297 420	340 949
Summa materiella anläggningstillgångar		9 577 643	9 915 802
Summa anläggningstillgångar		9 577 643	9 915 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	–50	32 683
Övriga fordringar	Not 13	1 349	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 542	98 885
Summa kortfristiga fordringar		104 841	131 611
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 301 718	2 365 413
Summa kassa och bank		1 301 718	2 365 413
Summa omsättningstillgångar		1 406 560	2 497 023
Summa tillgångar		10 984 203	12 412 825



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	75 497	75 497
Fond för yttre underhåll	1 797 618	1 181 871
Summa bundet eget kapital	1 873 115	1 257 368
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	867 151	1 666 801
Årets resultat	-160 465	-183 904
Summa fritt eget kapital	706 686	1 482 898
Summa eget kapital	2 579 801	2 740 266
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 003 000
Summa långfristiga skulder	8 003 000	3 897 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	200 000
Leverantörsskulder	Not 17	94 541
Skatteskulder	Not 18	0
Övriga skulder	Not 19	-32 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	138 903
Summa kortfristiga skulder	401 402	5 775 559
Summa eget kapital och skulder	10 984 203	12 412 825



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	243 734	131 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 159	338 159
	581 893	469 440
Erhållen ränta	282	105
Erlagd ränta	-409 259	-313 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 916	155 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	26 769	-53 576
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-63 379	-43 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 306	58 826
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 250 000	-200 000
Upptagna lån	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 063 694	-141 174
Likvida medel vid årets början	2 365 413	2 506 587
Likvida medel vid årets slut	1 301 718	2 365 413



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.

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
Installationer	Linjär	10

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	1 465 800	1 407 592
Vattenavgifter	73 662	50 172
Elavgifter	140	82
Kabel-tv-avgifter	0	24 300
Övriga ersättningar	6 878	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Summa nettoomsättning	1 546 476	1 485 819

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	52 803	33 033
Summa övriga rörelseintäkter	52 803	33 033

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-76 253	-88 484
Reparationer	-229 243	-54 279
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 165	-122 370
Försäkringspremier	-52 483	-51 187
Kabel- och digital-TV	-37 783	-48 164
Obligatoriska besiktningar	-2 450	-2 248
Snö- och halkbekämpning	-29 031	-4 025
Drift och förbrukning, övrigt	0	-37 500
Förbrukningsinventarier	-4 064	-69 084
Fordons- och maskinkostnader	-239	-186
Vatten	-70 460	-87 790
Fastighetsel	-6 525	-5 684
Sophantering och återvinning	-26 441	-26 916
Förvaltningsarvode drift	0	-49 820
Summa driftskostnader	-670 137	-647 737



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-185 606	-186 243
Resekostnader	0	-26
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-12 844
Övriga förvaltningskostnader	-9 313	-44 618
Kreditupplysningar	-3 427	-231
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 876	-4 988
Kontorsmateriel	0	-248
Bankkostnader	-2 931	-2 708
Advokat och rättegångskostnader	-17 175	0
Övriga externa kostnader	-6 578	-47 584
Summa övriga externa kostnader	-244 905	-299 489

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-37 849	-55 906
Styrelsearvoden	-48 000	-26 252
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 981
Pensionskostnader	-1 627	-3 790
Sociala kostnader	-14 868	-14 257
Summa personalkostnader	-102 344	-102 186

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-294 631	-294 631
Avskrivning Installationer	-43 529	-43 529
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-338 159	-338 159

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	82	71
Övriga ränteintäkter	200	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	282	105

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-402 889	-314 335
Övriga räntekostnader	-1 592	-954
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-404 481	-315 289

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 731 529	14 731 529
Mark	384 000	384 000
	15 115 529	15 115 529
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 115 529	15 115 529

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 246 045	-4 951 414
	-5 246 045	-4 951 414

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-294 631	-294 631
	-294 631	-294 631

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 540 676	-5 246 045
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	9 280 222	9 574 853
-----------	-----------	-----------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	435 285	
Installationer		55 285
	435 285	55 285
Årets anskaffningar		
Installationer	0	380 000
	0	380 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	435 285	435 285
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-94 337	-50 808
	-94 337	-50 808
Årets avskrivningar		
Installationer	-43 528	-43 528
	-43 528	-43 528
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-137 865	-94 336
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-137 865	-94 336
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 420	340 949
Varav		
Installationer	297 420	340 949

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-50	-50
Kundfordringar	0	32 733
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-50	32 683

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	993	0
Skattekonto	356	43
Summa övriga fordringar	1 349	43

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 144	52 483
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 398	46 402
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 542	98 885

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 301 718	2 365 413
Summa kassa och bank	1 301 718	2 365 413

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 203 000	9 403 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–200 000	–5 506 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 003 000	3 897 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,35%	2024-04-22	0,00	50 000,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-03-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2026-04-30	2 506 000,00	0,00	1 200 000,00	1 306 000,00
STADSHYPOTEK	5,23%	2026-06-30	3 897 000,00	0,00	0,00	3 897 000,00
Summa			9 403 000,00	50 000,00	1 250 000,00	8 203 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 403 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	94 541	56 326
Summa leverantörsskulder	94 541	56 326

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	38 398
Summa skatteskulder	0	38 398

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	796	796
Skuld för moms	-952	-633
Skuld sociala avgifter och skatter	1 637	2 218
Avräkning lön	-33 523	-29 681
Summa övriga skulder	-32 042	-27 300

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	33 178	37 956
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	26 767
Upplupna elkostnader	415	0
Upplupna revisionsarvoden	13 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 881	3 871
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 429	123 542
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 903	202 136

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 049 000	15 049 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lena Åström

Anders Holmqvist

Tomas Johansson

Ulf Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor
Faktor AB





Verifikat

Transaktion 09222115557546308487

Dokument

Årsredovisning brf Thora 2024 ny
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-09 09:54:08 CEST (+0200) av Maria
Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2025-05-12 10:37:28 CEST (+0200)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Lena Åström (LÅ)
lenalimhamn84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Ingrid Åström"
Signerade 2025-05-09 10:10:07 CEST (+0200)

Anders Holmquist (AH)
andersmarkbygg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Anders Holmqvist"
Signerade 2025-05-10 13:40:12 CEST (+0200)

Tomas Johansson (TJ)
tomas_55@okraft.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Johansson"
Signerade 2025-05-09 16:08:08 CEST (+0200)

Ulf Karlsson (UK)
storeken@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
KARLSSON"
Signerade 2025-05-09 21:11:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546308487

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rijad Sadikovic"
Signerade 2025-05-12 10:37:28 CEST (+0200)

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 Thora

Org.nr 716406-3070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thora för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Thora för räkenskapsåret 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 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 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-12 08:37:07 UTC+00:00

Rijad Sadikovic



SE BankID - 7214e458-425a-4afc-bc74-352fab902893

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 Thora

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Thora 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

