

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Torpkullen
Org nr: 716447-6637





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torpkullen får härmed
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.

Föreningen har sitt säte i Färgelanda kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre reparationskostnader samt vattenkostnader. Räntekostnader har ökat pga omsatta lån under räkenskapsåret.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 295% till 74%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 295% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheternas adress är Fornkullevägen 1-27.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Standard	Antal
3 rum och kök	26

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 2 136 m²

Årets taxeringsvärde 13 357 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 717 000 kr



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 121 tkr och planerat underhåll för 291 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning ute	2017
Dörrar 26 st	2018
Fönster i sydläge 12/år fortlöpande.	2019
Värmepumpar 13 st är bytta av 26 Vid behov	2021-

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer värmepumpar	125 000
Huskropp utvändigt - målning	141 907
Installationer – ytterbelysning	24 019

Planerat underhåll

	År
Lekplats	2025
Fönster	2025-2027
Grönaytor	2025-2027
Värmepumpar	2025-2027
Laddstationer	2027-2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Hagström	Ordförande	2025
Annika Stenvärn	Vice ordförande	2026
Håkan Ekman	Sekreterare	2026
Inger Larsson	Ledamot	2025
Agneta Jonasson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Karlsson	Suppleant	2025
Madeleine Blomberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Larsson	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Ottermalm		2025
Ingall Lindström		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fyra värmepumpar ersatts med nya. Även fasadtvätt och målning har utförts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 760 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

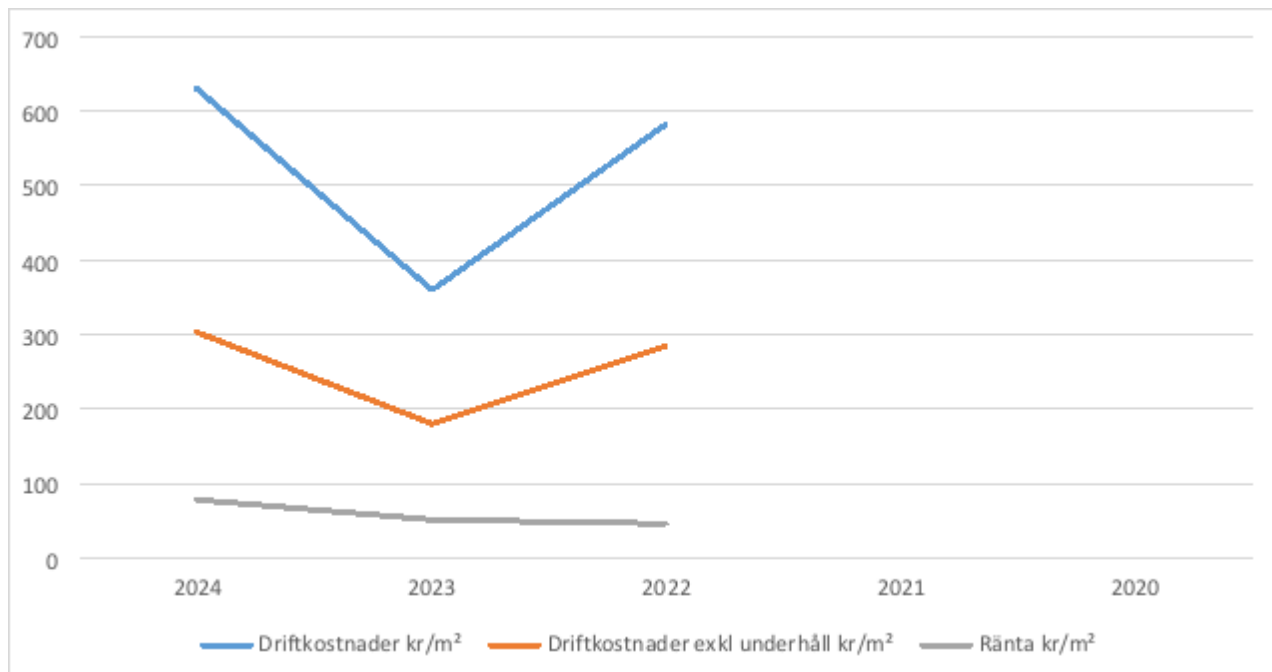


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	1 633	1 518	1 469
Resultat efter finansiella poster*	137	260	-252
Resultat exkl avskrivningar	372	491	-21
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-128	216	-21
Balansomslutning	9 127	9 385	9 423
Årets kassaflöde	-430	137	-341
Soliditet %*	53	50	47
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	213	295	221
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	74	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	760	708	683
Driftkostnader kr/kvm	438	358	580
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	302	178	285
Energikostnad kr/kvm*	94	82	76
Sparande kr/kvm*	310	410	286
Ränta kr/kvm	78	50	46
Skuldsättning kr/kvm*	1 970	2 111	2 251
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 970	2 111	2 251
Räntekänslighet %*	2,6	3,0	3,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 000	1 434 637	2 923 133	260 247
Disposition enl. årsstämmobeslut			260 247	-260 247
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-290 927	290 927	
Årets resultat				136 614
Vid årets slut	61 000	1 643 710	2 974 307	136 614

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 183 380
Årets resultat	136 614
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	290 927
Summa	3 110 921

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 110 921**

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	1 633 139	1 518 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 579	0
Summa rörelseintäkter		1 637 718	1 518 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-935 565	-764 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 975	-104 363
Personalkostnader	Not 6	-75 334	-70 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-235 244	-230 957
Summa rörelsekostnader		-1 354 118	-1 170 493
Rörelseresultat		283 600	347 557
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 809	4 847
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 003	13 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-165 798	-106 008
Summa finansiella poster		-146 986	-87 310
Resultat efter finansiella poster		136 614	260 248
Årets resultat		136 614	260 248



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 767 616	7 534 328
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	502 155	559 124
Summa materiella anläggningstillgångar		8 269 770	8 093 452
Summa anläggningstillgångar		8 269 770	8 093 452
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	336	11 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	79 755	72 943
Summa kortfristiga fordringar		80 091	84 526
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	776 956	1 206 742
Summa kassa och bank		776 956	1 206 742
Summa omsättningstillgångar		857 047	1 291 268
Summa tillgångar		9 126 817	9 384 720



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 000	61 000
Fond för yttre underhåll	1 643 711	1 434 637
Summa bundet eget kapital	1 704 711	1 495 637
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 974 307	2 923 133
Årets resultat	136 614	260 247
Summa fritt eget kapital	3 110 921	3 183 380
Summa eget kapital	4 815 632	4 679 018
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 148 250
Summa långfristiga skulder	3 148 250	4 268 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 059 800
Leverantörsskulder	Not 17	10 528
Skatteskulder	Not 18	4 309
Övriga skulder	Not 19	6 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	81 859
Summa kortfristiga skulder	1 162 936	437 652
Summa eget kapital och skulder	9 126 817	9 384 720



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	136 614	260 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	235 244	230 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 858	491 204
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 435	-54 904
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-94 516	1 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 777	437 485
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-411 563	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-411 563	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-429 786	137 485
Likvida medel vid årets början	1 206 742	1 069 257
Likvida medel vid årets slut	776 956	1 206 742



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	Start år	Slut år
Byggnader	Linjär	1988	2088
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	2007	2032
Altandörrar	Linjär	2025	2065

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	1 624 088	1 512 000
Pant och överlåtelse avgifter	9 051	6 050
Summa nettoomsättning	1 633 139	1 518 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 579	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 579	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-290 926	-384 555
Reparationer	-121 227	-33 108
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 281	-59 481
Arrendeavgifter*	-70 200	0
Försäkringspremier	-53 120	-52 580
Kabel- och digital-TV	-3 120	-3 218
Snö- och halkbekämpning	-31 254	-37 971
Förbrukningsinventarier	-23 808	-10 090
Fordons- och maskinkostnader	-3 532	-6 489
Vatten	-176 359	-149 748
Fastighetsel	-25 474	-26 083
Sophantering och återvinning	-51 513	-45 521
Förvaltningsarvode drift	-20 750	-3 695
Summa driftskostnader	-935 565	-764 949

*Vägavgift för 2023 och 2024. Kostnad för 2023 var 23 400 kr och för 2024 46 800kr.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 460	-76 768
Övriga förvaltningskostnader	-18 838	-17 832
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 303	-6 878
Kontorsmateriel	-180	-339
Bankkostnader	-3 194	-2 507
Summa övriga externa kostnader	-107 975	-104 363

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-16 268	-18 718
Styrelsearvoden	-38 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	-9 000	-7 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-600	0
Pensionskostnader	-694	-799
Sociala kostnader	-7 772	-5 707
Summa personalkostnader	-75 334	-70 224

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-173 988	-173 988
Avskrivning Maskiner och inventarier	-56 969	-56 969
Altandörrar	-4 287	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-235 244	-230 957

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 809	4 847
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 809	4 847

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 003	13 851
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 003	13 851



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-165 798	-106 008
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-165 798	-106 008

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 804 790	17 804 790
Tillkommande utgifter	1 153 535	1 153 535
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 958 325	18 958 325

Årets anskaffning

Altandörrar	411 563	0
	411 563	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**19 369 888 18 958 325****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-11 423 997	-11 250 009
	-11 423 997	-11 250 009

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-173 988	-173 988
Årets avskrivning altandörrar	-4 287	0
	-178 275	-173 988

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**11 602 272 11 423 997****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 767 616 7 534 328****Småhusenhet, 10 lägenheter**

	5 380 000	4 740 000
Markvärde	1 550 000	1 200 000
Byggnadsvärde	3 830 000	3 540 000

Hyreshusenhet, 16 lägenheter

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

Totalt taxeringsvärde**13 357 000 12 717 000**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
	1 424 213	1 424 213
	1 424 213	1 424 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-865 089	-808 120
Årets avskrivningar anskaffningsvärden	-56 969	-56 969
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-922 058	-865 089
Rest värde vid årets slut	502 155	559 124

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	336	11 583
Summa övriga fordringar	336	11 583

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 142	48 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 613	24 745
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 755	72 943

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	726 516	860 460
Transaktionskonto	50 440	346 282
Summa kassa och bank	776 956	1 206 742



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 208 050	4 508 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-759 800	-
Långfristig skuld vid årets slut	3 148 250	4 208 050

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,87%	2025-03-01	834 800,00	0,00	60 000,00	774 800,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2026-03-01	495 000,00	0,00	44 160,00	450 840,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2026-03-01	761 577,00	0,00	63 840,00	697 737,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2026-03-01	1 046 692,00	0,00	32 000,00	1 014 692,00
STADSHYPOTEK	4,58%	2026-12-01	1 369 981,00	0,00	100 000,00	1 269 981,00
Summa			4 508 050,00	0,00	300 000,00	4 208 050,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 708 050 kr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	10 528	6 993
Summa leverantörsskulder	10 528	6 993

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 309	15 906
Summa skatteskulder	4 309	15 906

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	6 440	26 692
Summa övriga skulder	6 440	26 692

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	13 118	10 291
Upplupna elkostnader	2 294	7 765
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 447	130 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 859	148 061

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

Olof Hagström

Håkan Ekman

Annika Stenvärn

Agneta Jonasson

Inger Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lennart Larsson
Föreningsvald revisor



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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Torpkullen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Torpkullen i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557544537288

Document

Årsredovisning_1

Main document

26 pages

Initiated on 2025-04-17 14:55:51 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-04-21 17:13:59 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Olof Hagström (OH)

hagolle@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OLOF HAGSTRÖM"

Signed 2025-04-17 16:56:44 CEST (+0200)

Agneta Jonasson (AJ)

a_jonasson77@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Marie Agneta Jonasson"

Signed 2025-04-17 15:00:25 CEST (+0200)

Annika Stenvärn (AS)

annika.stenvarn@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNIKA STENVÄRN"

Signed 2025-04-19 06:52:42 CEST (+0200)

Håkan Ekman (HE)

h.ekman44@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Håkan Ekman"

Signed 2025-04-17 17:36:06 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544537288

Inger Larsson (IL)
deerway7@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
INGER BIRGITTA LARSSON"
Signed 2025-04-18 07:40:41 CEST (+0200)*

Lennart Larsson (LL)
lennartlarsson@bahnhof.se



*The name returned by Swedish BankID was "LENNART
LARSSON"
Signed 2025-04-21 17:13:59 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

