

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Skuld  
Org nr: 782600-2367



# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Skuld får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 108% till 146%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 266% till 313%.

I resultatet ingår avskrivningar med 38 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 201 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skuld 3 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 12 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Tunagatan 39 A-B i Borlänge.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 3     |
| 2 rum och kök | 3     |
| 3 rum och kök | 6     |
| Summa         | 12    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar              |
|-----------------|-------|------------------------|
| Antal p-platser | 12    | En till varje lägenhet |

Total tomtarea 897 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 645 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 645 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 6 148 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 6 148 000 kr

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör       | Avtal                             |
|------------------|-----------------------------------|
| Riksbyggen       | Ekonomi-och fastighetsförvaltning |
| Borlänge Energi  | Värmeservice / Husakuten          |
| Tele2 Sverige AB | Kabel-TV                          |

**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 9 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 83 tkr per år för de närmaste 10 åren och 103 tkr/år på 30 år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 120 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                  | År        | Kommentar |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Stambyte                     | 1996/1997 |           |
| Fönsterbyte                  | 2014      |           |
| Installationer och balkonger | 2019      |           |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Thomas Harr                | Ordförande     | 2024                                 |
| Bo Lilja                   | Sekreterare    | 2025                                 |
| Ulf Mårtensson             | Ledamot        | 2025                                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Sebastian Wolf Mohlin      | Suppleant      | 2025                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor |                                      |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

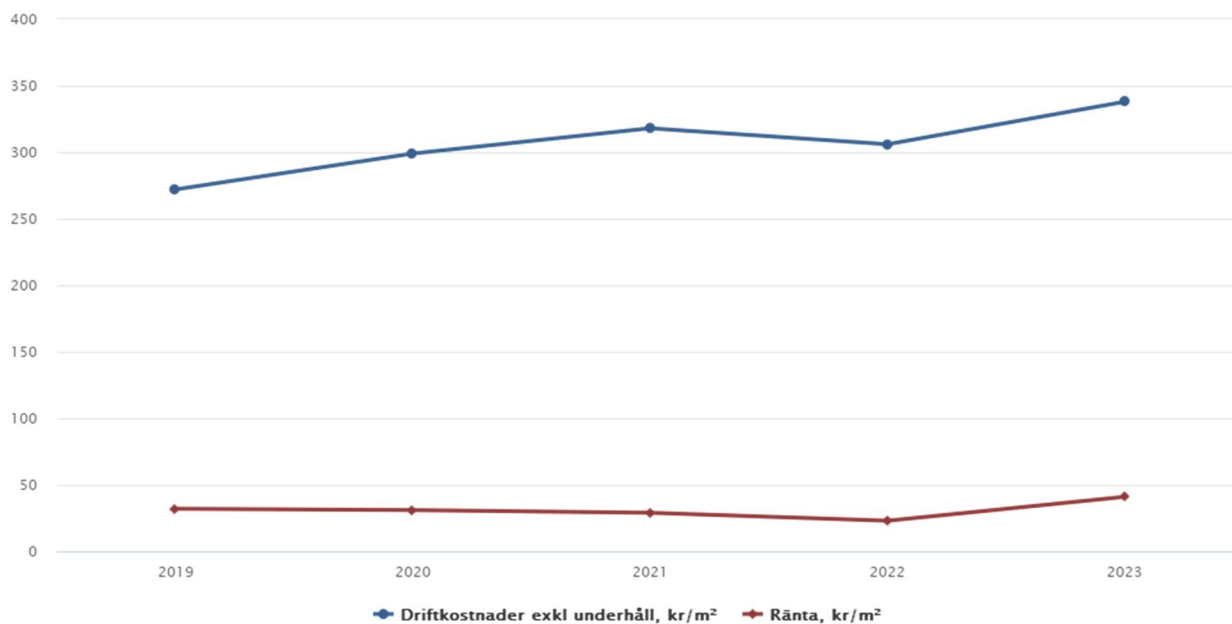
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 844 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                  | 2023   | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|-----------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                               | 573    | 524   | 509   | 494   | 480   |
| Resultat efter finansiella poster             | 163    | 331   | 109   | -115  | -59   |
| Balansomslutning                              | 1 176  | 1 038 | 1 450 | 1 410 | 1 557 |
| Kassaflöde                                    | -1 299 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Soliditet %                                   | -2     | -18   | 10    | 2     | 10    |
| Likviditet %                                  | 146    | 108   | 100   | 172   | 459   |
| Likviditet exkl lån som konverteras           | 313    | 266   | 468   | 357   | 459   |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 94,0   | 96,9  | 97,1  | 94,7  | 96,3  |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 844    | 804   | 780   | 758   | 736   |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/kvm         | 338    | 306   | 318   | 299   | 272   |
| Energikostnad kr/kvm                          | 199    | 171   | 179   | 155   | 163   |
| Sparande kr/kvm                               | 312    | 293   | 256   | 263   | 187   |
| Ränta, kr/m²                                  | 41     | 23    | 29    | 31    | 32    |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 1 636  | 1 721 | 1 807 | 1 893 | 1 978 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 636  | 1 721 | 1 807 | 1 893 | 1 978 |
| Räntekänslighet                               | 1,9    | 2,1   | 2,3   | 2,5   | 2,7   |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                    | Bundet          |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                      | Medlemsinsatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 31 525          | 0                       | 0                      | 0                   | 111 882                | -330 973          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                 |                         |                        |                     | -330 973               | 330 973           |
| Reservering underhållsfond           |                 |                         |                        | 120 000             | -120 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                 |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Årets resultat                       |                 |                         |                        |                     |                        | 163 213           |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>31 525</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>120 000</b>      | <b>-339 091</b>        | <b>163 213</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                   | -219 092        |
| Årets resultat                        | 163 213         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -120 000        |
| <b>Summa</b>                          | <b>-175 879</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 175 879</b> |
|----------------------------------------|------------------|

### *Förtydligande av årets resultat*

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Årets resultat före fondförändring               | 163 213       |
| Avsättning till underhållsfond                   | -120 000      |
| Ianspråktagande av underhållsfond                | 0             |
| <i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i> | <i>43 213</i> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 573 168                  | 524 253                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 5 723                    | 10 976                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>578 891</b>           | <b>535 229</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -217 731                 | -679 175                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -126 754                 | -117 361                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -13 342                  | -13 342                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -38 154                  | -38 154                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-395 981</b>          | <b>-848 031</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>182 910</b>           | <b>-312 803</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 6 602                    | 5 031                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -26 299                  | -23 202                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-19 697</b>           | <b>-18 171</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>163 213</b>           | <b>-330 973</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>163 213</b>           | <b>-330 973</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 546 701          | 584 855          |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>546 701</b>   | <b>584 855</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>546 701</b>   | <b>584 855</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 1 465            | 1 437            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 49 109           | 45 293           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>50 574</b>    | <b>46 730</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 578 772          | 406 316          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>578 772</b>   | <b>406 316</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>629 346</b>   | <b>453 046</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>1 176 047</b> | <b>1 037 901</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 31 525           | 31 525           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 120 000          | 0                |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>151 525</b>   | <b>31 525</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -339 092         | 111 882          |
| Årets resultat                               |        | 163 213          | -330 973         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-175 879</b>  | <b>-219 092</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-24 354</b>   | <b>-187 567</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 769 634          | 804 922          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>769 634</b>   | <b>804 922</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 285 288          | 305 288          |
| Leverantörsskulder                           |        | 16 024           | 11 080           |
| Skatteskulder                                |        | 6 427            | 3 763            |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 22 323           | 28 000           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 100 705          | 72 415           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>430 766</b>   | <b>420 546</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>1 176 047</b> | <b>1 037 901</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                            | 2023-12-31     | 2022-12-31      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                      | 163 213        | −330 973        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                       |                |                 |
| Avskrivningar                                                                          | 38 154         | 38 154          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>    | <b>201 367</b> | <b>−292 820</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                   |                |                 |
| Kortfristiga fordringar (ökning −, minskning +)                                        | −3 843         | −2 438          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning −)                                           | 30 221         | −26 171         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>227 744</b> | <b>−321 428</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                       |                |                 |
| Förändring av skuld                                                                    | −55 288        | −55 288         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>−55 288</b> | <b>−55 288</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>172 456</b> | <b>−376 716</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>406 316</b> | <b>783 032</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>578 772</b> | <b>406 316</b>  |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b><br>För erhållen och betald ränta se notförteckning |                |                 |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>                                               | <b>0</b>       | <b>0</b>        |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                                | Avskrivningsprincip | Antal år  |
|------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| Byggnader                                            | Linjär              | Avskriven |
| Renovering badrum och byte av stamledning till dessa | Linjär              | 27        |
| Fönsterbyte                                          | Linjär              | 40        |
| Inventarier                                          | Linjär              | Avskriven |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 544 368                  | 518 484                  |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | 0                        | -1 431                   |
| Hyror, bostäder                                   | 28 800                   | 7 200                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>573 168</b>           | <b>524 253</b>           |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pant & överlåtelseavgifter          | 2 189                    | 9 364                    |
| Elstöd                              | 3 534                    | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 0                        | 1 612                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>5 723</b>             | <b>10 976</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | 0                                      | -481 883                               |
| Reparationer                         | -9 194                                 | -1 341                                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -18 444                                | -18 228                                |
| Försäkringspremier                   | -14 500                                | -12 925                                |
| Kabel- och digital-TV                | -21 287                                | -19 302                                |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -7 429                                 | -6 744                                 |
| Förbrukningsinventarier              | -1 052                                 | -12 544                                |
| Vatten                               | -28 874                                | -30 827                                |
| Fastighetsel                         | -11 798                                | -12 303                                |
| Uppvärmning                          | -87 545                                | -67 371                                |
| Sophantering och återvinning         | -15 948                                | -13 859                                |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 660                                 | -1 850                                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-217 731</b>                        | <b>-679 175</b>                        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -105 186                               | -101 898                               |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 100                                | -5 400                                 |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 155                                 | -744                                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 313                                 | -7 221                                 |
| Bankkostnader                              | -2 000                                 | -2 100                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-126 754</b>                        | <b>-117 361</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -10 000                                | -10 000                                |
| Sociala kostnader              | -3 342                                 | -3 342                                 |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-13 342</b>                         | <b>-13 342</b>                         |

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

|                                                                                          | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -38 154                                | -38 154                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-38 154</b>                         | <b>-38 154</b>                         |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 113                                    | 1 146                                  |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 6 461                                  | 3 875                                  |
| Övriga ränteintäkter                                          | 28                                     | 10                                     |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 602</b>                           | <b>5 031</b>                           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -26 299                                | -23 202                                |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-26 299</b>                         | <b>-23 202</b>                         |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 259 420           | 259 420           |
| Mark                                          | 45 000            | 45 000            |
| Tillkommande utgifter                         | 1 133 201         | 1 133 201         |
|                                               | <b>1 437 621</b>  | <b>1 437 621</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>1 437 621</b>  | <b>1 437 621</b>  |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader             | -259 420        | -259 420        |
| Tillkommande utgifter | -593 346        | -555 192        |
|                       | <b>-852 766</b> | <b>-814 612</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -38 154        | -38 154        |
|                                         | <b>-38 154</b> | <b>-38 154</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>-890 920</b> | <b>-852 766</b> |
|--|-----------------|-----------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Mark                  | 45 000  | 45 000  |
| Tillkommande utgifter | 501 701 | 539 855 |

**Taxeringsvärden**

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                     | 6 148 000        | 6 148 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>6 148 000</b> | <b>6 148 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>4 534 000</i> | <i>4 534 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>1 614 000</i> | <i>1 614 000</i> |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 32 868         | 32 868         |
|                                                        | <b>32 868</b>  | <b>32 868</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>32 868</b>  | <b>32 868</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -32 868        | -32 868        |
|                                                        | <b>-32 868</b> | <b>-32 868</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -32 868        | -32 868        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-32 868</b> | <b>-32 868</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 1 465        | 1 437        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 465</b> | <b>1 437</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 17 220        | 14 500        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 26 297        | 25 474        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 5 592         | 5 319         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>49 109</b> | <b>45 293</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa                   | 0              | 1 000          |
| Bankmedel                   | 252 644        | 246 182        |
| Transaktionskonto           | 326 129        | 159 133        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>578 772</b> | <b>406 316</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inteckningslån                                                   | 1 054 922      | 1 110 210      |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | –285 288       | –305 288       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>769 634</b> | <b>804 922</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,95%      | 2024-01-30          | 270 000,00          | 0,00                    | 20 000,00          | 250 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,51%      | 2026-06-30          | 210 210,00          | 0,00                    | 15 288,00          | 194 922,00          |
| STADSHYPOTEK | 2,86%      | 2027-04-30          | 630 000,00          | 0,00                    | 20 000,00          | 610 000,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>1 110 210,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>55 288,00</b>   | <b>1 054 922,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån 1 i tabellen ovan som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 19 181        | 28 000        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 3 142         | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>22 323</b> | <b>28 000</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 5 461          | 3 890         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 718            | 0             |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 382          | 1 290         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 2 317          | 2 339         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 13 470         | 10 426        |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 1 329          | 1 155         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 000         | 5 400         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 10 000         | 0             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 994            | 151           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 50 034         | 47 764        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>100 705</b> | <b>72 415</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 1 144 500  | 1 144 500  |

## Styrelsens underskrifter

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

*Thomas Harr*

-----  
Thomas Harr

*Ulf Mårtensson*

-----  
Ulf Mårtensson

*Bo Lilja*

-----  
Bo Lilja

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

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*

-----  
Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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 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.

## 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.

### **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.

# BRF Skuld

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Skuld 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](http://www.riksbyggen.se)

