

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Torkel
Org nr: 782600-2748



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 BRF Torkel får härmed
upprätta 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 525% till 532%. I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 360 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torkel 14 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 31 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Wallingatan 11-13 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 13 | 12 | 6 | 31 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser | Carport |
|---------|--------|-----------|---------|
| 3 | 6 | 10 | 1 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 1 625 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 1 842 m ² |
| Total lokalarea | 173 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 18 594 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 18 594 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,88 % av föreningens nettoomsättning.



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

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|------------|--------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice och lokalvård |
| Riksbyggen | Felamälan och jour |
| Tele2 | 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 45 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018. Avsättning har gjorts med 270 tkr för verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll Beskrivning | År |
|--|-----------|
| Stambyte | 1999-2000 |
| Fönsterbyte | 2005 |
| Skorsten | 2018 |
| Diamantslip trapphus | 2019 |
| Fjärrvärmecentral | 2019 |
| Fasadrenovering | 2019 |
| Balkongrenovering | 2020 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Lars Olsson | Ordförande | 2024 |
| Anders Östlund | Vice ordförande | 2024 |
| Fredrik Qvarfordt | Sekreterare | 2025 |
| Per Larsson | Ledamot | 2024 |
| Mari-Ann Möller | Ledamot | 2025 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Johan Sundström | Suppleant | 2025 |
| Rigmor Thorsell | Suppleant | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG Gävle | Auktoriserad revisor | |

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

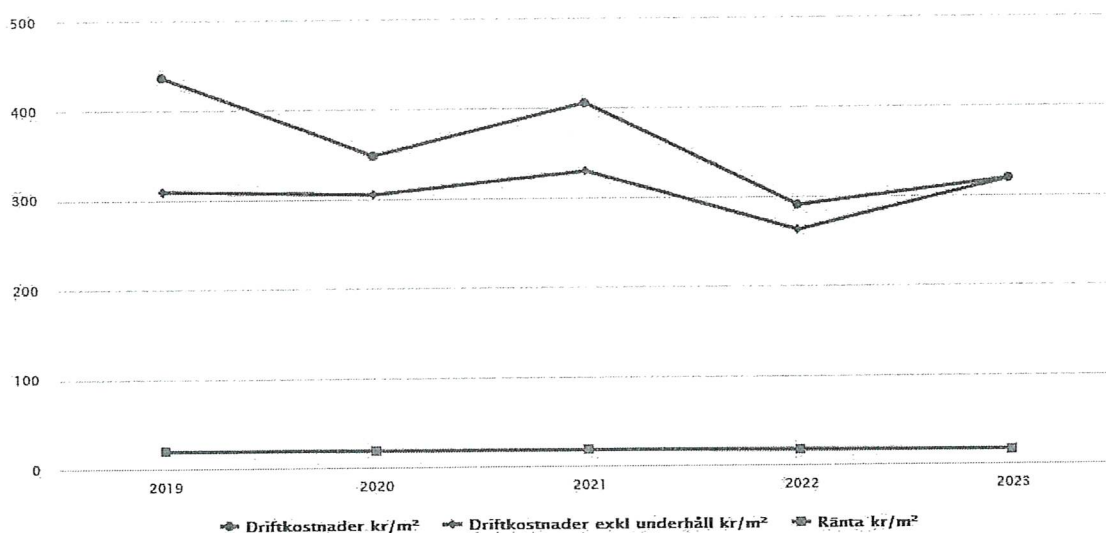
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 174 994 | 1 074 531 | 950 526 | 939 336 | 907 962 |
| Resultat efter finansiella poster | 214 967 | 149 145 | 1 525 | 105 132 | -110 827 |
| Balansomslutning | 4 678 020 | 4 508 146 | 4 458 498 | 4 528 048 | 4 645 897 |
| Årets kassaflöde | 308 506 | 185 222 | 71 328 | -79 612 | 94 248 |
| Soliditet % | 43 | 40 | 37 | 36 | 33 |
| Likviditet % | 532 | 525 | 64 | 489 | 378 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 84 | 87 | 78 | 78 | 77 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 549 | 511 | 440 | 435 | 419 |
| Driftkostnader kr/kvm | 318 | 290 | 405 | 347 | 436 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 318 | 262 | 329 | 304 | 309 |
| Energikostnad kr/kvm | 182 | 152 | 153 | 133 | 137 |
| Underhållsfond kr/kvm | 476 | 342 | 241 | 214 | 158 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 134 | 129 | 104 | 99 | 99 |
| Sparande kr/kvm | 178 | 173 | 149 | 171 | 137 |
| Ränta kr/kvm | 16 | 17 | 18 | 18 | 19 |
| Skuldsättning kr/kvm | 1 155 | 1 204 | 1 253 | 1 302 | 1 351 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 267 | 1 321 | 1 375 | 1 428 | 1 482 |
| Räntekänslighet % | 2,3 | 2,6 | 3,1 | 3,3 | 3,5 |





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:

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

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 48 770 | 903 820 | 0 | 691 775 | -2 289 | 149 145 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 149 145 | -149 145 |
| Reservering underhållsfond | | | | 270 000 | -270 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 214 967 |
| Vid årets slut | 48 770 | 903 820 | 0 | 961 775 | -123 144 | 214 967 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|--|---------------|
| Balanserat resultat | 146 857 |
| Årets resultat | 214 967 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -270 000 |
| Summa | 91 823 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 91 823 |
|---------------------------------|---------------|

Förtydligande av årets resultat

| | |
|---|----------|
| Årets resultat före fondförändring | 214 967 |
| Avsättning till underhållsfond | -270 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Årets resultat när fondförändring beaktas | -55 033 |

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------|------------------|------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 174 994 | 1 074 531 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 26 152 | 11 958 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 201 146 | 1 086 489 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -642 889 | -584 994 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -187 752 | -179 436 |
| Personalkostnader | Not 6 | -22 440 | -5 000 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -145 311 | -145 313 |
| Summa rörelsekostnader | | -998 393 | -914 744 |
| Rörelseresultat | | 202 753 | 171 745 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 45 160 | 11 743 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -32 947 | -34 343 |
| Summa finansiella poster | | 12 213 | -22 600 |
| Resultat efter finansiella poster | | 214 967 | 149 145 |
| Årets resultat | | 214 967 | 149 145 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 2 353 632 | 2 493 880 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 5 064 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 353 632 | 2 498 944 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 354 132 | 2 499 444 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 13 | 4 220 | 4 100 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 86 044 | 79 485 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 90 264 | 83 585 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 2 233 623 | 1 925 117 |
| Summa kassa och bank | | 2 233 623 | 1 925 117 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 323 887 | 2 008 702 |
| Summa tillgångar | | 4 678 020 | 4 508 146 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 952 590 | 952 590 |
| Fond för yttre underhåll | | 961 775 | 691 775 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 914 365 | 1 644 365 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -123 143 | -2 289 |
| Årets resultat | | 214 967 | 149 145 |
| Summa fritt eget kapital | | 91 823 | 146 857 |
| Summa eget kapital | | 2 006 188 | 1 791 222 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 2 234 986 | 2 333 954 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 234 986 | 2 333 954 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 98 968 | 98 968 |
| Leverantörsskulder | | 105 745 | 117 779 |
| Skatteskulder | | 4 025 | 1 925 |
| Övriga skulder | Not 17 | 15 236 | 2 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 212 871 | 164 296 |
| Summa kortfristiga skulder | | 436 846 | 382 970 |
| Summa eget kapital och skulder | | 4 678 020 | 4 508 146 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 214 967 | 149 145 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 145 311 | 145 313 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 360 278 | 294 459 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -6 679 | -9 739 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 53 875 | -529 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 407 474 | 284 190 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -98 968 | -98 968 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -98 968 | -98 968 |
| Årets kassaflöde | 308 506 | 185 222 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 925 116 | 1 739 894 |
| Likvidamedel vid årets slut | 2 233 623 | 1 925 116 |
| Upplýsning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |
| Differens mot kassa och Bank i BR | 0 | 0 |



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 | 75 |
| Standardförärringar - Fönster | Linjär | 30 |
| Standardförbättringar - Badrum/Stammar | Linjär | 50 |
| Standardförbättringar - Ombyggnad av lokal | Linjär | 25 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 011 912 | 941 328 |
| Hyror, lokaler | 104 392 | 99 927 |
| Hyror, garage | 25 200 | 18 000 |
| Hyror, p-platser | 33 490 | 20 040 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | -7 428 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | 150 |
| Rabatter | 0 | 2 514 |
| Summa nettoomsättning | 1 174 994 | 1 074 531 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 17 359 | 9 137 |
| Erhållna statliga bidrag | 8 793 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 2 821 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 26 152 | 11 958 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -55 950 |
| Reparationer | -44 731 | -16 554 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -52 590 | -50 490 |
| Försäkringspremier | -36 602 | -31 685 |
| Kabel- och digital-TV | -17 984 | -16 499 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -5 180 | -5 176 |
| Serviceavtal | -5 093 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -3 975 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -51 709 | -42 170 |
| Drift och förbrukning, övrigt | 0 | -10 186 |
| Förbrukningsinventarier | -3 433 | -5 503 |
| Vatten | -67 331 | -65 538 |
| Fastighetsel | -35 202 | -41 083 |
| Uppvärmning | -265 599 | -200 808 |
| Sophantering och återvinning | -43 547 | -42 154 |
| Förvaltningsarvode drift | -9 913 | -1 200 |
| Summa driftskostnader | -642 889 | -584 994 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -148 439 | -143 175 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 950 | -7 800 |
| Övriga förvaltningskostnader | -9 743 | -15 837 |
| Juridiska kostnader | 0 | -197 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 358 | -7 970 |
| Telefon och porto | -2 739 | -2 358 |
| Bankkostnader | -2 524 | -2 100 |
| Summa övriga externa kostnader | -187 752 | -179 436 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -18 917 | -5 000 |
| Sociala kostnader | -3 523 | 0 |
| Summa personalkostnader | -22 440 | -5 000 |

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -9 201 | -9 201 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -131 047 | -131 047 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -5 064 | -5 066 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -145 311 | -145 313 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 145 | 1 816 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 44 895 | 9 905 |
| Övriga ränteintäkter | 120 | 23 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 45 160 | 11 743 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -32 947 | -34 285 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -58 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -32 947 | -34 343 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 1 101 100 | 1 101 100 |
| Mark | 83 000 | 83 000 |
| Standardförbättringar | 4 526 970 | 4 526 970 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 5 711 070 | 5 711 070 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 036 745 | -1 027 544 |
| Standardförbättringar | -2 180 445 | -2 049 398 |
| | -3 217 190 | -3 076 942 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -9 201 | -9 201 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -131 047 | -131 047 |
| | -140 248 | -140 248 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 357 438 **-3 217 190**

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 353 633 **2 493 880**

Varav

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 55 154 | 64 355 |
| Mark | 83 000 | 83 000 |
| Standardförbättringar | 2 215 479 | 2 346 525 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 18 102 000 | 18 102 000 |
| Lokaler | 492 000 | 492 000 |

Totalt taxeringsvärde

18 594 000 **18 594 000**

varav byggnader

13 968 000 *13 968 000*

varav mark

4 626 000 *4 626 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 151 977 | 151 977 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 151 977 | 151 977 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -146 914 | -141 848 |
| | -146 914 | -141 848 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -5 064 | -5 065 |
| | -5 064 | -5 065 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -151 977 | -146 913 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -151 977 | -146 913 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 5 064 |

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag | 500 | 500 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 4 220 | 4 100 |
| Summa övriga fordringar | 4 220 | 4 100 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 38 064 | 36 602 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 38 163 | 35 794 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 4 724 | 4 489 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 093 | 2 601 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 86 044 | 79 485 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 2 049 797 | 1 674 902 |
| Transaktionskonto | 183 826 | 250 215 |
| Summa kassa och bank | 2 233 623 | 1 925 117 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 2 333 954 | 2 432 922 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -98 968 | -98 968 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 2 234 986 | 2 333 954 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,38% | 2027-01-30 | 2 432 922,00 | 0,00 | 98 968,00 | 2 333 954,00 |
| Summa | | | 2 432 922,00 | 0,00 | 98 968,00 | 2 333 954,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 968 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 14 798 | 0 |
| Clearing | 438 | 2 |
| Summa övriga skulder | 15 236 | 2 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 684 | 2 798 |
| Upplupna driftskostnader | 1 856 | 17 070 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 9 212 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 3 274 | 5 623 |
| Upplupna vattenavgifter | 5 738 | 5 510 |
| Upplupna värmekostnader | 38 709 | 29 948 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 3 724 | 4 054 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 7 800 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 44 218 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 88 456 | 91 493 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 212 871 | 164 296 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 132 300 | 4 132 300 |

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

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

Lars Olsson

Lars Olsson

Anders Östlund

Anders Östlund

Fredrik Qvarfordt

Fredrik Qvarfordt

Per Larsson

Per Larsson

Mari-Ann Möller

Mari-Ann Möller

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

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORDEL, org. nr 782600-2748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORDEL för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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. Risker 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 TORDEL för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Torkel

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Torkel i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

